

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA STRONA TYTUŁOWA

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową ( w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ) wraz z parkingami podziemnymi oraz murami oporowymi na działkach: 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7, 630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4, 633/15 obręb 0007 w rejonie ul. Warszawskiej i Sikorskiego w Kielcach oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku na działkach 529/4 i 530/3 obręb 0007 w rejonie ul. Dywizjonu 303 i Warszawskiej w Kielcach”



**Inwestor: Trust Investment Projekt 30 sp. z o.o., ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce**

**4ideA**  
BIURO PROJEKTOWE

**Jednostka projektowa: 4 ideA Karol Sitarski  
Ul. Złota 15/U5, 25-015 Kielce**

**Adres inwestycji: msc. Kielce, ul. Warszawska,  
dz. nr ewid. 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7,  
630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4,  
633/15 obręb 0007 Kielce**

# SPIS TREŚCI KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

STRONA TYTUŁOWA KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ	124
SPIS TREŚCI KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ	125-128
CZĘŚĆ OPISOWA KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ	129-144

PODSTAWA PRAWNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

PODSTAWA PRAWNA

INWESTOR I ZLECENIODAWCA

OPIS OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI  
OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI  
ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ  
DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBEDNYCH DLA OBSŁUGI  
PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU POWIĄZANIE PRZESTRZENNE  
PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI  
OTACZAJĄCYMI

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI  
OTACZAJĄCYMI

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO

WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNI  
USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

WSKAZANIE, ŻE PLANOWANA INWESTYCJA NIE JEST  
SPRZECZNA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYŁĄCZENIEM  
TERENÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 5 UST. 4 USTAWY  
Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH I PRZYGOTOWANIU  
REALIZACJI ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH ( TEKST JEDN. DZ.  
U. Z 2020 R. , POZ. 219, 471 )



- Z - 01 - KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- Z - 02 - POWIĄZANIA PRZESTRZENNE Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI
- Z- 03 - POWIĄZANIA PRZESTRZENNE Z ISTNIEJĄCĄ ZABUDOWĄ
- K - 00 - RZUT PARKINGU PODZIEMNEGO
- K - 00 - RZUT PARTERU BUDYNEK A
- K - 02 - RZUT I PIĘTRA - BUDYNEK A
- K - 03 - RZUT II PIĘTRA BUDYNEK A
- K - 04 - RZUT PARTERU BUDYNEK D
- K - 05 - RZUT PIĘTRA I.II,III,IV BUDYNEK D
- K - 06 - RZUT PIĘTRA V BUDYNEK D
- K - 07 - RZUT PARTERU BUDYNEK B
- K - 08 - RZUT PIĘTRA I.II,III,IV BUDYNEK B
- K - 09 - RZUT PIĘTRA V BUDYNEK B
- K - 10 - RZUT PARTERU BUDYNEK C
- K - 11 - RZUT PIĘTRA I.II,III,IV BUDYNEK C
- K - 12 - RZUT PIĘTRA V BUDYNEK C
- K - 13 - PRZEKRÓJ BUDYNEK A
- K - 14 - PRZEKRÓJ BUDYNEK D
- K - 15 - PRZEKRÓJ TERENOWY
- K - 16 - WIZUALIZACJE
- K - 17 - WIZUALIZACJE
- K - 18 - WIZUALIZACJE
- K - 19 - WIZUALIZACJE
- T-01 - WGRANICE TERENU INWESTYCJI I OPRACOWANIA / BILANS TERENU
- T-02 - WKONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- T-03 – WIZUALIZACJE
- T-04 - WIZUALIZACJE
- T-05 – WIZUALIZACJE
- T-06 – WIZUALIZACJE
- T-07 - WIZUALIZACJE

T-08 – WIZUALIZACJE

T-09 - WIZUALIZACJE

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową ( w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ) wraz z parkingami podziemnymi oraz murami oporowymi na działkach: 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7, 630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4, 633/15 obręb 0007 w rejonie ul. Warszawskiej i Sikorskiego w Kielcach oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku na działkach 529/4 i 530/3 obręb 0007 w rejonie ul. Dywizjonu 303 i Warszawskiej w Kielcach”

## CZĘŚĆ OPISOWA

### PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538 ze zm.)
- Mapa zasadnicza
- Aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane ( Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm. )
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. 2022 poz.1225 ze zm. )
- Zlecenie Inwestora
- Uzgodnienia z Inwestorem
- Uzgodnienia branżowe
- Obowiązujące Polskie Normy i powszechnie uznana literatura fachowa;
- Wizja lokalna terenu inwestycji;

### PRZEDMIOT OPRACOWANIA

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową ( w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> ) wraz z parkingami podziemnymi oraz murami oporowymi na działkach: 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7, 630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4, 633/15 obręb 0007 w rejonie ul. Warszawskiej i Sikorskiego w Kielcach oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku na działkach 529/4 i 530/3 obręb 0007 w rejonie ul. Dywizjonu 303 i Warszawskiej w Kielcach”

### INWESTOR I ZLECENIODAWCA

**Trust Investment Projekt 30 sp. z o.o., ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

**4 ideA Karol Sitarski**  
**Ul. Złota 15/U5, 25-015 Kielce**

### OPIS OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja mieszkaniowa:

Na terenie inwestycji planuje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wszystkie o 3 do 6 kondygnacjach nadziemnych. Wszystkie budynki posiadają również garaże podziemne wielostanowiskowe. Ponadto na terenie inwestycji zaprojektowano dojścia i dojazdy prowadzące od zjazdów z drogi publicznej ul. Warszawskiej i nowo projektowanej drogi wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji do pochylni do garaży podziemnych, usług oraz części mieszkalnej wielorodzinnej. Na terenie inwestycji znajdują się również elementy małej architektury, oraz tereny zielone. Wzdłuż dojść i dojazdów zamontowane zostaną siedziska

oraz oświetlenie. Na terenie inwestycji zaplanowano także plac zabaw dla dzieci. Teren rekreacyjny dla mieszkańców zaprojektowano jako inwestycję towarzyszącą na oddzielnych działkach w pobliżu terenu inwestycji.

Inwestycja towarzysząca:

Na terenie inwestycji planuje się rekultywację obszaru dawnych ogródków działkowych z przeznaczeniem na zielen parkową poprzez rozbiórki pozostałości fundamentów altan działkowych, likwidacji nielegalnych wysypisk śmieci oraz innych niepożądanych elementów. Planuje się poprawę dostępności i bezpieczeństwa terenu poprzez realizację systemu utwardzonych alejek parkowych, oświetlenia i monitoringu; projektowana główną ścieżką z nawierzchni betonowej o konstrukcji umożliwiającej wjazd pojazdów niezbędnych do obsługi obiektu z dwoma wejściami dla pieszych na teren parku od strony ul. Dywizjonu 303.

## **STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **LOKALIZACJA**

Przedmiotowa inwestycja podstawowa planowana jest w północno - zachodniej części miasta Kielce przy ul. Warszawskiej na działkach nr ewid. 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7, 630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4, 633/15 obręb 0007 oraz na działkach 529/4 i 530/3 obręb 0007 w rejonie ul. Dywizjonu 303 i Warszawskiej ( inwestycja towarzysząca )

### **STAN ISTNIEJĄCY**

Inwestycja mieszkaniowa:

Teren inwestycji jest obecnie w większości niezagospodarowany. Realizacja zamierzenia budowlanego będzie wymagała rozbiórki jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Pozostała część terenu przeznaczonego pod inwestycję stanowi zielen. Inwestycja nie koliduje z sieciami uzbrojenia terenu. Jedyne elementy uzbrojenia przewidziane do usunięcia to przyłącza rozbiieranego budynku jednorodzinne.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się działki niezabudowane i zabudowa jednorodzinna. Natomiast od południowego - wschodu powstaje zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020), w strefie C.

W obszarze KOChK wydziela się następujące strefy krajobrazowe:

C – tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

- a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;
- b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Planowana zabudowa w zróżnicowanym wysokościowo terenie stworzy otwarte widoki i nie zamknie całej przestrzeni ale dodatkowo uwydatni walory krajobrazowe.

Inwestycja towarzysząca:

Na terenie inwestycji znajduje się roślinność z gatunków pospolitych i powszechnie występujących na terenie Polski , nie stanowiących szczególnych wartości

przyrodniczych. W zakresie inwestycji planowana jest wycinka ok. 527 szt. Drzew i ok. 450 m<sup>2</sup> krzewów.

Teren inwestycji jest niezagospodarowany. Teren jest porośnięty roślinnością w postaci drzew i krzewów. Na terenie znajdują się także pozostałości po budynkach służących ogródkom działkowym.

Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020), w strefie C.

W obszarze KOChK wydziela się następujące strefy krajobrazowe:

C – tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

- a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;
- b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Planowana inwestycja towarzysząca stworzy ciągłość systemu przyrodniczego i poprawi warunki życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji.

## **ZABUDOWA W SĄSIEDZTWIE TERENU INWESTYCJI**

Inwestycja mieszkaniowa:

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Warszawskiej oraz zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej od strony południowej i południowo-wschodniej od strony ul. Sikorskiego.

Inwestycja towarzysząca:

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu brak jest zabudowy.

## **STAN PROJEKTOWANY**

Inwestycja mieszkaniowa:

Na terenie inwestycji planuje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wszystkie o 3 do 6 kondygnacjach nadziemnych. Wszystkie budynki posiadają również garaże podziemne wielostanowiskowe. Ponadto na terenie inwestycji zaprojektowano dojścia i dojazdy prowadzące od zjazdów z drogi publicznej ul. Warszawskiej i nowo projektowanej drogi wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji do pochylni do garaży podziemnych, usług oraz części mieszkalnej wielorodzinnej. Na terenie inwestycji znajdują się również elementy małej architektury, oraz tereny zielone. Wzdłuż dojeżdż dojazdów zamontowane zostaną siedziska oraz oświetlenie. Na terenie inwestycji zaplanowano także plac zabaw dla dzieci. Teren rekreacyjny dla mieszkańców zaprojektowano jako inwestycję towarzyszącą na oddzielnych działkach w pobliżu terenu inwestycji.

Budynki usytuowane są równomiernie na działkach objętych terenem inwestycji ich oś kompozycyjną wyznaczają nowo projektowane drogi publiczne.. Wjazd na teren inwestycji odbywał się będzie poprzez trzy zjazdy jeden z istniejącej drogi publicznej ul. Warszawskiej natomiast dwa od projektowanej zgodnie z MPZP drogą publiczną, która znajdować się będzie po południowo - wschodniej stronie terenu inwestycji. Od zjazdów na działkę będą prowadzić ciągi pieszo - jezdne do pochylni do garaży podziemnych, usług oraz części mieszkalnej wielorodzinnej. Na terenie planowane są 146 ( + 29 miejsc postojowych dla terenu KDZ1 ) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym 19 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca odpadów stałych przewidziano na terenie inwestycji w sposób umożliwiający dojazd środka transportu odbierającego odpady, zgodnie z przepisami

techniczno-budowlanymi. Projektowane budynki od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemnej. Pod funkcję mieszkaniową przewidziane jest 2 do 6 kondygnacji nadziemnych natomiast parter częściowo przeznaczony jest na ( budynki A i B ) lokale usługowe. W każdym budynku w części mieszkaniowej znajduje się trzon budynku z klatką schodową i dźwigami osobowymi. Wszystkie trzony budynków sprowadzone są do kondygnacji podziemnych. Części usługowe będą posiadać niezależne od części mieszkalnej wejścia. Budynki zwieńczone stropodachami płaskimi. Wysokość budynków do 12 m i do 19 m.

Budynki w części mieszkaniowej stanowiącej odrębną strefę pożarową ze względu na bezpieczeństwo pożarowe będą zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV, natomiast w częściach usługowych, które również będą stanowić osobne strefy pożarowe ZLIII. Kondygnacja podziemna ze względu na bezpieczeństwo pożarowe zostaną zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi PM.

Budynki będą należeć do grupy wysokości (SW) wysokie – ponad 12 m do 25 m nad poziomem terenu. Kondygnacje nadziemne oraz podziemne budynków zostaną podzielone na strefy pożarowe zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Klatki schodowe będą wydzielone i oddymiane, a przed klatkami schodowymi zostaną zastosowane przedsionki przeciwpożarowe. Szyby windowe będą oddymiane. Kondygnacje podziemne będą oddzielone od budynków przedsionkami przeciwpożarowymi. W budynkach zostaną zainstalowane punktu poboru wody do celów przeciwpożarowych o odpowiedniej o średnicach nominalnych dopasowanych do odpowiednich pomieszczeń i stref pożarowych. Odległości od budynków będą z rozporządzeniem ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wzdłuż budynków zostaną poprowadzone drogi pożarowe, a budynki będą miały zapewnioną wymaganą ilość wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

## PARAMETRY ZABUDOWY

Inwestycja mieszkaniowa:



<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b>	17 559 m <sup>2</sup>
<b><i>A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,O,P,R - I,II,III,IV</i></b>	
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem ( zakres objęty wnioskiem dz. nr 624/2, 2632/10, 2643/12, 629/7, 630/3, 631/1, 631/5, 632/3, 632/4, 633/4, 633/15 - ob. 0007 Kielce )	17 559 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	ok. 4 396,02 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita budynków	ok. 23 027,20 m <sup>2</sup>
Powierzchnie utwardzone	ok. 3 943,19 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie rodzimym	<b>ok. 1 475,42 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji liczona jako 40 i 50 % pow. biologicznie czynnej	ok. 8 115,24 m <sup>2</sup> <b>ok. 4 057,62 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji łącznie z uwzględnieniem pow. liczonej jako 50 %	ok. 5 533,04 m <sup>2</sup>
Udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 5 533,04 / 17 559	ok. 31,49 %
Powierzchnia zabudowy do powierzchni terenu 4 396,02 / 17 559	ok. 0,25
Wskaźnik intensywności zabudowy 23 027,20 / 17 559	ok. 1,31
Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji ( w tym ilość miejsc dla osób niepełnosprawnych )	ok. 175 ( ok. 19 )
Ilość miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji	ok. 88

<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b> 17 559 m <sup>2</sup> <b>A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,O,P,R - I,II,III,IV</b>	
<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b> 1 011 m <sup>2</sup> <b>I,II,III,IV</b>	
Powierzchnie utwardzone - dojścia i dojazdy	ok. 500,90 m <sup>2</sup>
Miejsca postojowe - 29 sztuk	ok. 404,19 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	ok. 105,91 m <sup>2</sup>
<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b> 16 548 m <sup>2</sup> <b>A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,O,P,R</b>	
Powierzchnia zabudowy	ok. 4 396,02 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita budynków	ok. 23 027,20 m <sup>2</sup>
Powierzchnie utwardzone	ok. 7 453,35 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie rodzimym	ok. 1 369,51 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji liczona jako 40 i 50 % pow. biologicznie czynnej	ok. 8 115,24 m <sup>2</sup> ok. 4 057,62 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji łącznie z uwzględnieniem pow. liczonej jako 50 %	ok. 5 427,13 m <sup>2</sup>
Udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 5 427,13 / 16 548	ok. 32,79 %
Powierzchnia zabudowy do powierzchni terenu 4 396,02 / 16 548	ok. 0,26
Wskaźnik intensywności zabudowy 23 027,20 / 16 548	ok. 1,39
Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji ( w tym ilość miejsc dla osób niepełnosprawnych )	ok. 146 ( ok. 19 )
Ilość miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji	ok. 88

<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b> 3 621 m <sup>2</sup> <b>N1,N2,N3,N4,N5,N6,N7</b> TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O NISKIEJ INSTENSYWNOŚCI WG. SUJKZ	
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem dla terenów zabudowy o niskiej instensywności	3 621 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	ok. 1 198,04 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita budynku	ok. 3 592,98 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji na stropodachu parkingu podziemnego ( liczona jako 50 % pow. biologicznie czynnej )	ok. 293,34 m <sup>2</sup> ok. 146,67 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji na stropodachach budynków ( liczona jako 50 % pow. biologicznie czynnej )	ok. 1080,00 m <sup>2</sup> ok. 540,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie rodzimym	ok. 404,16 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji z geokraty na garażu ( liczona jako 40 % pow. biologicznie czynnej )	ok. 895,58 m <sup>2</sup> ok. 358,23 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji łącznie z uwzględnieniem pow. liczonej jako 40 i 50 %	ok. 1 449,06 m <sup>2</sup>
Udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 1 449,06 / 3 621	ok. 40,01 %
Wskaźnik intensywności zabudowy 3 592,98 / 3 621	ok. 0,99

<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b>		12 963 m <sup>2</sup>
<b><i>W1,W2,W3...W14</i></b>		
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O WYSOKIEJ INSTENSYWNOŚCI</b>		
<b>WG. SUIKZ</b>		
Powierzchnia terenu objętego opracowaniem dla terenów zabudowy o wysokiej instensywności		12 963 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy		ok. 3 197,98 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita budynków		ok. 19 434,22 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji na stropodachu parkingu podziemnego ( liczona jako 50 % pow. biologicznie czynnej )		ok. 2 140,20 m <sup>2</sup> ok. <b>1 070,10 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji na stropodachach budynków ( liczona jako 50 % pow. biologicznie czynnej )		ok. 2 880,60 m <sup>2</sup> ok. <b>1 440,30 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie rodzimym		ok. <b>965,35 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji jako parkingi z geokraty ( liczona jako 50 % pow. biologicznie czynnej )		ok. 1004,64 m <sup>2</sup> ok. <b>502,32 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji łącznie z uwzględnieniem pow. liczonej jako 50 %		ok. 3 978,07 m <sup>2</sup>
Udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 3 978,07 / 12 963		ok. 30,68 %
Wskaźnik intensywności zabudowy 19 434,22 / 12 963		ok. 1,49

Inwestycja towarzysząca:

<b>BILANS TERENU W GRANICACH</b>	
<b><i>1,2,3,4,5,6,7,8,9,10</i></b>	
Powierzchnia terenu inwestycji ( część dz. nr ewid. 529/4 oraz część dz. nr 530/3 ob. 0007 Kielce )	13 659 m <sup>2</sup>
	
Powierzchnia terenu objęta opracowaniem ( część dz. nr ewid. 529/4 ob. 0007 Kielce )	4 000 m <sup>2</sup>
	
Powierzchnia ścieżki spacerowej objęta opracowaniem	482 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów wypoczynku z ławkami, koszami i oświetleniem objętej opracowaniem	584 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów zielni urządzonej z drzewami niskimi, krzewami ozdobnymi obsiana mieszańką traw	2 934 m <sup>2</sup>
Powierzchnie zaproponowane do zagospodarowania w późniejszym etapie przez Urząd Miasta Kielce nie objęte opracowaniem	556 m <sup>2</sup>
Powierzchnie zieleni istniejącej nie objęte opracowaniem	9 103 m <sup>2</sup>
Powierzchni biologicznie czynna łącznie	12 037 m <sup>2</sup>
Udział powierzchni biologicznie czynnej 12 037 / 13 659	88.12 %

## PARAMETRY BUDYNKÓW

Inwestycja mieszkaniowa:

Wysokość budynków	Do 19 m dla terenów o wysokiej intensywności Do 12 m dla terenów o niskiej intensywności
Liczba kondygnacji nadziemnych	Do 6 dla terenów o wysokiej intensywności Do 3 dla terenów o niskiej intensywności

Liczba kondygnacji podziemnych	1
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: <b>od około 9 970 m<sup>2</sup></b>	
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: <b>do około 19 000 m<sup>2</sup></b>	
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa części usługowej: <b>od około 675 m<sup>2</sup></b>	
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa części usługowej: <b>do około 1 975 m<sup>2</sup></b>	
Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: <b>od około 10 645 m<sup>2</sup></b>	
Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług: <b>do około 20 975 m<sup>2</sup></b>	
Kubatura budynków	około 98 566,00 m <sup>3</sup>
Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w garażach podziemnych	około 582
Ilość miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową w parkingach podziemnych	około 15
Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w garażach podziemnych i na terenie inwestycji	około 728
Ilość miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową w parkingach podziemnych i na terenie inwestycji	około 34
ilości miejsc postojowych zgodnie z UCHWAŁĄ NR XC/1731/2024 RADY MIASTA KIELCE z dnia 8 lutego 2024 r., zmieniającą UCHWAŁĘ NR LVII/1128/2022 RADY MIASTA KIELCE z dnia 17 lutego 2022 r., zmienioną UCHWAŁĄ NR LXXXI/1631/2023 RADY MIASTA KIELCE z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce	

Inwestycja towarzysząca:  
Nie dotyczy

### **UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

Inwestycja mieszkaniowa:

Istniejąca zabudowa:

Od strony ul. Warszawskiej północ, północny-zachód i północny-wschód istniejąca zabudowa mieszkalna jednorodzinna o 2-3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości do 12 m. Natomiast z pozostałych stron istniejąca i projektowana zabudowa wielorodzinna o maksymalnej wysokości do 33m.

Projektowana zabudowa.

Maksymalna wysokość planowanej zabudowy do 12 m dla niskiej intensywności i do 19,0 m dla wysokiej intensywności. Maksymalna liczba kondygnacji planowanej zabudowy do 3 dla niskiej intensywności i do 6 dla wysokiej intensywności.

Zgodnie z § 1 ust. 4 uchwały nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., z późn. zmianami w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce i załącznikiem do tej uchwały teren inwestycji położony jest w granicy strefy W, a więc budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 21 kondygnacji nadziemnych.

Projektowane obiekty nawiązują swoimi gabarytami do istniejących i powstających budynków

wielorodzinnych w pobliżu.

Inwestycja towarzysząca:  
Nie dotyczy

## LINIA ZABUDOWY

Inwestycja mieszkaniowa:

W związku z tym, iż na terenie inwestycji obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego odniesiono się bezpośrednio do linii zabudowy wyznaczonych w tym akcie. Jedyne odstępstwo dotyczy linii która wyznaczona jest od zakładanej strefy przestrzeni otwartej z nielimitowanym fizycznie dostępem.

Inwestycja towarzysząca:  
Nie dotyczy

### **PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Uzbrojenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji jest wystarczające dla funkcjonowania planowanej inwestycji.

Inwestycja mieszkaniowa:

Sieć elektryczna: Pobór energii elektrycznej odbywał się będzie projektowanym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia nr 25 I2/WZD/00135/L.dz.20562/2025 z dnia 10.12.2025 r., wydane przez PGE Dystrybucja S.A.

Sieć wodociągowa: Zaopatrzenie w wodę dla budynków na cele bytowe jak i p.poż odbywać się będzie projektowanym przyłączem z istniejącej sieci wodociągowej Ø400mm w ul. Warszawskiej. Warunki przyłączenia znak: TT/2026/0159 z dnia 06.02.2026 r., wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o.

Kanalizacja sanitarna: Odprowadzenie ścieków dla budynków odbywać się będzie projektowanym przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji w ul. Warszawskiej lub alternatywnie do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż planowanej drogi KDL3. Warunki przyłączenia znak: TT/2026/0159 z dnia 06.02.2026 r., wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o.o.

Kanalizacja deszczowa: Odprowadzenie wód opadowych odbywać się będzie projektowanym przyłączem do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z pismem znak: Pismo WT.RIK.610.1.178.2025.EM z dnia 10.12.2025 r., wydane przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach

Sieć ciepłownicza: Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie projektowanym przyłączem z istniejącej sieci zgodnie z zapewnieniem znak: TP.4200.72.2025.80.ZN z dnia: 08.12.2025 r. wydanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kielcach.

Inwestycja towarzysząca:

Sieć elektryczna: Pobór energii elektrycznej odbywał się będzie projektowanym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia nr 25

Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji położony jest bezpośrednio przy drodze publicznej ul. Warszawskiej. Natomiast od zachodniej strony terenu inwestycji realizowana będzie nowoprojektowana droga publiczna na terenie oznaczonym KDL 3 w MPZP. Komunikacja z drogą publiczną odbywać się będzie projektowanymi trzema zjazdami. Parametry ul. Warszawskiej i nowo projektowanej drogi zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych, a szerokość drogi jest większa niż 6 m. Dla przedmiotowej inwestycji Miejski Zarząd Dróg w Kielcach wydał zaświadczenie o dostępie do drogi publicznej, pismo znak: WR.426.1.120.2025.PW z dnia 08.12.2025 r.

### **ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Projekt zakłada możliwość etapowania inwestycji w czterech etapach.

### **CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO**

Inwestycja mieszkaniowa:

Przedmiotowa inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 ze zm.) w § 3 ust. 1 pkt o których mowa w pkt. 58,

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

57) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

Gdzie powierzchnia zabudowy to powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia;

Gdzie powierzchnia użytkowa to suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego;

Planowana inwestycja posiada następujące parametry w odniesieniu do w. w. ustawy:

Powierzchnia terenu inwestycji: 17 559 m<sup>2</sup>

Powierzchnia parkingów podziemnych: ok. 14 220,70 m<sup>2</sup>

Powierzchnia miejsc postojowych nadziemnych wraz z dojazdami i dojazdami, placami utwardzonymi pod śmietniki i murami oporowymi: ok. 8 358,44 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych: ok 4 396,02 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy usług: 1 419,12 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna na terenie rodzimym: ok 1 475,42 m<sup>2</sup>

Powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach parkingu podziemnego: 3 329,12 m<sup>2</sup>

Powierzchnia poza terenem inwestycji pod infrastrukturę techniczną: ok. 1 148 m<sup>2</sup>

Dla ppkt. 55) powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią podlegającą przekształceniu wyniesie 17 559 m<sup>2</sup> ( teren podlegający przekształceniu ) + ok. 1 148 m<sup>2</sup> ( powierzchnia pod infrastrukturę techniczną ) = ok. 18 707 m<sup>2</sup> = ok. 1,8707 ha < 2 ha. Nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla ppkt. 57) powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią podlegającą przekształceniu wyniesie 17 559 m<sup>2</sup> ( teren podlegający przekształceniu ) + ok. 1 148 m<sup>2</sup> ( powierzchnia pod infrastrukturę techniczną ) = ok. 18 707 m<sup>2</sup> = ok. 1,8707 ha < 2 ha. Nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla ppkt. 58) powierzchnia użytkowa jako suma powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego wyniesie ok. 14 220,70 m<sup>2</sup> (powierzchnia parkingu podziemnego) + ok. 8 358,44 m<sup>2</sup> ( powierzchnia miejsc postojowych nadziemnych wraz z dojazdami i dojazdami, placami utwardzonymi pod śmietniki i murami oporowymi ) = ok. 22 579,14 m<sup>2</sup> = 2,27579 ha > 0,2 ha. Kwalifikuje się jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla planowanej inwestycji Inwestor uzyskał decyzję Prezydenta Miasta Kielce z dnia 15.05.2025 r znak: KSGK-IV.6220.49.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2914 z późn. zm.).

Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się na terenie Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, poz. 3151).

Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020), w strefie C.

W obszarze KOChK wydziela się następujące strefy krajobrazowe:

C - tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego

miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;  
 b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.  
 Planowana zabudowa w zróżnicowanym wysokościowo terenie stworzy otwarte widoki i nie zamknie całej przestrzeni ale dodatkowo uwydatni walory krajobrazowe.

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar.

Inwestycja towarzysząca:

Teren inwestycji jest niezagospodarowany. Teren jest porośnięty roślinnością w postaci drzew i krzewów. Na terenie znajdują się także pozostałości po budynkach służących ogródkom działkowym.

Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 293, poz. 3020), w strefie C.

W obszarze KOChK wydziela się następujące strefy krajobrazowe:

C - tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji;

b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i eksponowanie walorów krajobrazowych i otwarcie widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.

Planowana inwestycja towarzysząca stworzy ciągłość systemu przyrodniczego i poprawi warunki życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji.

**WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Inwestycja mieszkaniowa:

Teren inwestycji mieszkaniowej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR LIV/1061/2021 RADY MIASTA KIELCE z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.3 WARSZAWSKA - RADOMSKA - SIKORSKIEGO - PÓŁNOCNA DOLINA SILNICY" na obszarze miasta Kielce.

	Ustalenia wynikające z MPZP	Zakres w jakim planowana inwestycja jest niezgodna z MPZP
	MN/U 2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej	
1	Przeznaczenie terenu : MN,U2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej Przeznaczenie: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) usługi podstawowe, c) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze - zgodność z planem
2	Wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni terenu inwestycji	Wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % - zgodność z planem
3	Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0	Wskaźnik intensywności zabudowy 1,31 - niezgodność z planem
4	Udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie	Udział terenu biologicznie czynnego 31,49 %

	40% powierzchni terenu inwestycji	- niezgodność z planem
5	Wysokość zabudowy: - nie więcej niż 12,0 m przy dachach stromych oraz nie więcej niż 10,0 m przy dachach płaskich	Wysokość maksymalna do 12 m / do 19,0 m. - niezgodność z planem
6	Geometria dachu: - dachy płaskie lub strome	Dachy płaskie - zgodność z planem
7	Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: - 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem KDZ1, - od 1,5m do 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem KDL3 - od 1,0m do 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem KDD3	Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - zgodność z planem dla KDZ1, - zgodność z planem dla KDL3, - niezgodność z planem dla KDD3
MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności		
1	Przeznaczenie terenu : MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa zawierająca nie więcej niż dziewięć lokali mieszkalnych, Przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze zawierająca więcej niż 9 lokali mieszkalnych - niezgodność z planem
2	Wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni terenu inwestycji	Wskaźnik powierzchni zabudowy 25 % - zgodność z planem
3	Wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 1,0	Wskaźnik intensywności zabudowy 1,31 - niezgodność z planem
4	Udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 40% powierzchni terenu inwestycji	Udział terenu biologicznie czynnego 31,49 % - niezgodność z planem
5	Wysokość zabudowy: - wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0 m	Wysokość maksymalna do 12 m / do 19,0 m. - niezgodność z planem
6	Geometria dachu: - dachy płaskie lub strome	Dachy płaskie - zgodność z planem
7	Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: - od 1,6m do 7,6m od linii rozgraniczającej z terenem KDL3 - od 1,2 m do 6,0m od linii rozgraniczającej z terenem KDD3	Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - zgodność z planem dla KDL3, - niezgodność z planem dla KDD3
KDD3 - teren ulicy publicznej klasy D - dojazdowej		
1	Przeznaczenie: ulice publiczne, klasy dojazdowej - D,	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze - niezgodność z planem
KDZ1 - teren ulicy publicznej klasy Z – zbiorczej		
1	Przeznaczenie: ulica publiczna, klasy zbiorczej - Z,	Dojścia i dojazdy do miejsc postojowych, miejsca postojowe - niezgodność z planem
2	Parametry i wskaźniki oraz zagospodarowanie terenu: a) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, b) drogi serwisowe, c) trasa rowerowa, d) chodniki przy drogach serwisowych od strony	a) - niezgodność z planem b) - niezgodność z planem c) - niezgodność z planem d) - niezgodność z planem e) - niezgodność z planem f) Udział terenu biologicznie

zabudowy, e) szerokość w liniach rozgraniczających do 51,7 m, zgodnie z rysunkiem planu, f) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 1 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,	czynnego 10,38 % - zgodność z planem
--	--------------------------------------

Inwestycja towarzysząca:

Teren inwestycji towarzyszącej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR LIV/1061/2021 RADY MIASTA KIELCE z dnia 2 grudnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.3 WARSZAWSKA - RADOMSKA - SIKORSKIEGO - PÓŁNOCNA DOLINA SILNICY" na obszarze miasta Kielce.

	Ustalenia wynikające z MPZP	Zakres w jakim planowana inwestycja jest niezgodna z MPZP
ZP1 - teren miejskiej zieleni parkowej		
1	Przeznaczenie: - miejska zieleń parkowa,	Tereny rekreacji i wypoczynku - zgodność z planem
2	Zasady zagospodarowania: a) dopuszcza się realizację: terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury, urządzonych zbiorników wodnych, sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych, schodów, pochylni, kładki pieszo – rowerowej w terenie ZP1, której orientacyjne położenie znajduje się na rysunku planu, b) dopuszcza się przekształcenie powierzchni terenu, w celu umożliwienia realizacji inwestycji, o których mowa w lit. a, c) zakaz budowy budynków,	Ciągi piesze w postaci alejek spacerowych, elementy małej architektury - zgodność z planem
3	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: - udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 80 % powierzchni terenu inwestycji	Udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji 88,12 % - zgodność z planem
4	Zasady obsługi komunikacyjnej: a) terenu ZP1 z publicznych ulic: KDL3, KDD5	Obsługa komunikacyjna z drogi KDG1 - niezgodność z planem
5	Zakaz lokalizacji miejsc parkingowych	Brak miejsc postojowych - zgodność z planem
KDL3 - teren ulicy publicznej klasy L - lokalnej		
1	Zakres terenu inwestycji towarzyszącej znajduje się w całości na terenach o przeznaczeniu w planie ZP1 poza terenami KDL3	
KDD5 - teren ulicy publicznej klasy D - dojazdowej		
1	Zakres terenu inwestycji towarzyszącej znajduje się w całości na terenach o przeznaczeniu w planie ZP1 poza terenami KDD5	

**WSKAZANIE, ŻE PLANOWANA INWESTYCJA NIE JEST SPRZECZNA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z WYŁĄCZENIEM TERENÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 5 UST. 4 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH I PRZYGOTOWANIU REALIZACJI ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH ( TEKST JEDN. DZ. U. Z 2020 R. , POZ. 219, 471 )**

Inwestycja mieszkaniowa:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce teren inwestycji położony jest w obszarze o podstawowym kierunku przeznaczenia:

Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi

oraz:

Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi

oraz:

Ulice wojewódzkie ( główne i zbiorcze ), istniejące / projektowane

Mając na uwadze powyższe i inwestycję, która polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami usługowymi należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa może być zlokalizowana na danym terenie, o którym mowa w art. 5 ust. 3 ustawy i nie jest też sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności		
	Ustalenia wynikające z SKIUP	Koncepcja
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>maksymalny wskaźnik intensywności wyrażony stosunkiem powierzchni całkowitej budynków (kondygnacji nadziemnych) do powierzchni terenu objętego inwestycją -1.5,</li> </ul>	Wskaźnik intensywności zabudowy 1,49 - brak sprzeczności z SKIUP
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni terenu objętego inwestycją,</li> </ul>	Udział terenu biologicznie czynnego 30,68 % - brak sprzeczności z SKIUP
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>miejsca postojowe – min. 1.2 na 1 mieszkanie (w tym miejsca garażowe),</li> </ul>	Miejsca postojowe 1.5 na 1 mieszkanie - brak sprzeczności z SKIUP
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>wysokość zabudowy: do 19 m, z zastrzeżeniem, że obiekty budowlane nie mogą naruszać powierzchni ograniczających określonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. 2003 Nr 130, poz. 1192) wraz ze zmianą z dnia 11 lipca 2006 roku rozporządzeniem Ministra Transportu zmieniające to rozporządzenie (Dz. U. 2006 Nr 134 poz. 946).</li> </ul>	Wysokość maksymalna do 19,0 m - brak sprzeczności z SKIUP
Zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>wskaźnik intensywności wyrażony stosunkiem powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu objętego inwestycją – maksymalnie 1.0,</li> </ul>	Wskaźnik intensywności zabudowy 0,99 - brak sprzeczności z SKIUP
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>teren biologicznie czynny - min. 40% powierzchni terenu objętego inwestycją,</li> </ul>	Udział terenu biologicznie czynnego 40,01 % - brak sprzeczności z SKIUP
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>miejsca postojowe - min. 2 na 1 budynek (w tym miejsca garażowe),</li> </ul>	Miejsca postojowe 1.5 na 1 mieszkanie - brak sprzeczności z SKIUP

4	<p>• wysokość zabudowy: do 12 m, z zastrzeżeniem, że obiekty budowlane nie mogą naruszać powierzchni ograniczających określonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. 2003 Nr 130, poz. 1192) wraz ze zmianą z dnia</p> <p>*8 zmiana Nr 8 wprowadzona uchwałą Nr XL/987/2009 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 17 września 2009 r.</p> <p>*11 Zmiana Nr 11 wprowadzona uchwałą Nr LVIII/1037/2014 Rady Miasta Kielce z dnia 20 marca 2014 r.</p> <p>Id: 834A4386-5C5B-4BE4-9911-49DC6C059A63.</p> <p>Uchwalony Strona 270</p> <p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce - 21 - 11 lipca 2006 roku rozporządzeniem Ministra Transportu zmieniająca to rozporządzenie (Dz. U. 2006 Nr 134 poz. 946)</p>	<p>Wysokość maksymalna do 12,0 m.</p> <p>- brak sprzeczności z SKIUP</p>
Ulice wojewódzkie ( główne i zbiorcze ), istniejące / projektowane		
1	Ulice wojewódzkie ( główne i zbiorcze ), istniejące / projektowane	<p>Dojazdy, miejsca postojowe, pow. biologicznie czynna</p> <p>- brak sprzeczności z SKIUP</p>

Inwestycja towarzysząca:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce teren inwestycji położony jest w:

- strefa miejskiej zieleni parkowej - tereny rekreacyjno wypoczynkowe,

oraz:

- tereny ekosystemu dolin rzecznych, wyłączone z zabudowy w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

oraz:

- tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych ( ponadpodstawowych ) położonych poza strefą śródmiejską

Mając na uwadze powyższe i inwestycję towarzyszącą należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wnioskowana inwestycja towarzysząc może być zlokalizowana na danym terenie, o którym mowa w art. 5 ust. 3 ustawy i nie jest też sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych ( ponadpodstawowych ) położonych poza strefą śródmiejską		
1	<p>Koncentracja usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych) przy ulicy Sikorskiego i Warszawskiej oraz u zbiegu ulic Radomskiej i Barczańskiej w formie usług publicznych i wielofunkcyjnych ośrodków usługowych z dopuszczonymi obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, z zagospodarowaną przestrzenią publiczną. W obrębie zabudowy usługowej planowanej u zbiegu ulic Warszawskiej i planowanej ulicy Szybowcowej, w centralnej części tego obszaru, wprowadza się strefę miejskiej zieleni parkowej -</p>	<p>Zgodnie z miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uściślono tereny rekreacyjno -wypoczynkowe jako tereny o przeznaczeniu ZP1 - teren miejskiej zieleni parkowej.</p> <p>Teren inwestycji towarzyszącej zlokalizowano w całości na terenach ZP1.</p> <p>- brak sprzeczności z SKIUP</p>

	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, której granice zostaną uściślone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	
2	• wysokość zabudowy: do 14 m, z wyjątkiem fragmentu terenu przy ul. Warszawskiej dla którego – do 25 m, z zastrzeżeniem, że obiekty budowlane nie mogą naruszać powierzchni ograniczających określonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. 2003 Nr 130, poz. 1192) wraz ze zmianą z dnia 11 lipca 2006 roku rozporządzeniem Ministra Transportu zmieniające to rozporządzenie(Dz. U. 2006 Nr 134 poz. 946).	Nie dotyczy - brak obiektów budowlanych - brak sprzeczności z SKIUP
3	• miejsca postojowe - do ustalenia w planie miejscowym w zależności od specyfiki zamierzenia inwestycyjnego,	Zgodnie z MPZP dla terenów ZP1 - zakaz lokalizacji miejsc parkingowych Brak miejsc parkingowych - brak sprzeczności z SKIUP
4	• teren biologicznie czynny - min. 20% powierzchni terenu objętego inwestycją.	Teren biologicznie czynny będzie stanowić 88,12 % - brak sprzeczności z SKIUP
Tereny ekosystemu dolin rzecznych, wyłączone z zabudowy w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu		
1	Tereny ekosystemu dolin rzecznych, wyłączone z zabudowy w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	Brak zabudowy Teren rekreacji i wypoczynku będzie realizowany zgodnie z obowiązującymi w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w przepisach odrębnych. - brak sprzeczności z SKIUP
Strefa miejskiej zieleni parkowej - tereny rekreacyjno wypoczynkowe		
1	Strefa miejskiej zieleni parkowej - tereny rekreacyjno wypoczynkowe,	Zieleń parkowa, ciągi piesze w postaci alejek spacerowych, elementy małej architektury Teren rekreacji i wypoczynku będzie realizowany zgodnie z obowiązującymi w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w przepisach odrębnych. - brak sprzeczności z SKIUP
Tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi		
1	Zakres terenu inwestycji towarzyszącej znajduje się na działce nr 529/4 oraz tylko na tej części działki nr 530/3 która znajduje się poza terenami zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi.	
Ulice powiatowe główne i zbiorcze		
1	Teren inwestycji towarzyszącej znajduje się poza terenami ulic powiatowych głównych i zbiorczych.	



Projektował  
mgr inż. Michał Rasala  
299/SWOKK/2017

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**

**„BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ  
USŁUGOWĄ WRAZ Z PARKINGAMI PODZIEMNYMI ORAZ NIEZBĘDNĄ  
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ”**

**UPRAWNIENIA I AKTUALNA IZBA SAMORZĄDU  
ZAWODOWEGO PROJEKTANTA KONCEPCJI  
ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ**



**IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: ŚOKK/UpB/19/17

Kielce, dnia 16 grudnia 2017 r.

**DECYZJA nr 299/SWOKK/2017**

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725 t. j.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 tekst jednolity), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 tekst jednolity),

**stwierdza się, że**

**Pan mgr inż. arch. Michał Rasala**

urodzony w dniu 16.09.1980 r. w Chmielniku

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową  
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE**

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń**

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania  
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego;**
- 2) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK     | arch. Marek Góra                |
| 2. Wiceprzewodnicząca ŚOKK | arch. Zyta Samborska-Słowik     |
| 3. Sekretarz ŚOKK          | arch. Regina Kozakiewicz-Opalka |
| 4. Członek ŚOKK            | arch. Andrzej Głowacki          |
| 5. Członek ŚOKK            | arch. Marcin Kamiński           |
| 6. Członek ŚOKK            | arch. Andrzej Tracz             |
| 7. Członek ŚOKK            | arch. Jerzy Wójcik              |

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Michał Rasala,
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. A/a



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## **ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**

**(wypis z listy architektów)**

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Michał Rasala**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **299/SWOKK/2017**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0282**.

Członek czynny od: 16-01-2018 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 29-12-2025 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**SW-0282-D123-D266-5E3E-AC96**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

„BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ  
USŁUGOWĄ WRAZ Z PARKINGAMI PODZIEMNYMI ORAZ NIEZBĘDNĄ  
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ”

### CZĘŚĆ GRAFICZNA