RM-II.670.6.2026

URZĄD MIASTA KIELCE
Biuro Rozwoju Miasta
WPŁYNĘŁO 17-03-2026
L.dz. Ilość zał.
Podpis
osobiście

URZĄD MIASTA KIELCE
Wydział Administracji i Kadr
KANCELARIA OGÓLNA
WPŁYNĘŁO 16-03-2026
L.dz. 35492 Ilość zał.
podpis

Kielce, luty 2026

Rada Miasta w Kielcach
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Kielce
Rynek 1
25-303 Kielce

WNIOSEK

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496, Dz.U. 2025 poz. 1754),
zwanej we wniosku „Ustawą"

1. Wnioskodawca:
Trakt Invest 4 Prosta Spółka Akcyjna
ul. Wincentego Witosa 76
25-561 Kielce

2. Pełnomocnik:
Konrad Śmierzyński
[redacted]

Adres do korespondencji:
Tera Group Pracownia Architektoniczna Sp z o. o.
ul. Marszałkowska 3 lok. 1
25-533 Kielce

3. Nazwa Inwestycji

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch segmentach z lokalami usługowymi w parterze (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 900m2), z garażem podziemnym, na części działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego w Kielcach wraz z realizacją inwestycji towarzyszącej: ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu - Parku Leśnego zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 1099/6 i 1099/15 obręb 0009 pomiędzy ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I w Kielcach"

CZĘŚĆ OPISOWA DLA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

4. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (Art. 7. ust. 7 pkt 1)

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji mieszkaniowej:
- 1812/3 obręb 0009

Oznaczenie geodezyjne działek, na które przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa będzie oddziaływać:
- dz. nr ewid. 1812/3, 1812/35, 1685/18, 1756 obręb 0009
- dz. nr ewid. 1812/3, 1685/19, 1685/20, 1685/21, 1685/22, 1685/23, 1700/19, 1700/18 obręb 0009 oraz 229/1 obręb 0015 ze względu na budowę zjazdów, doprowadzenie przyłączy do planowanego budynku oraz budowę sieci wodociągowej
- dz. nr ewid. 1812/34 obręb 0009 ze względu na przekładkę sieci kanalizacji deszczowej.

Obszar oddziaływania inwestycji mieszkaniowej oznaczony literami I, II, III, ..., XXIII - I wskazano na załączniku graficznym numer 1. Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2.

PRZEPISY ODRĘBNE W OPARCIU, O KTÓRE USTALONO ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

Podstawa formalno-prawna	Oznaczenie nr przepisu	Treść wymogu na podstawie podstawy formalno-prawnej	Występowanie oddziaływania
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418)	art. 7.1.1.		- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie
	§ 13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie
	§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym , budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	- spełniono wymagania. Występuje oddziaływanie na działkę nr ewid. 1756 obręb 0009 Kielce.
	§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie
	§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie
	§ 40	Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	- spełniono wymagania. Występuje oddziaływanie na działkę nr ewid. 1756 obręb 0009 Kielce.
	§ 60	Nasłonecznienie	- spełniono wymagania Nie występuje

			oddziaływanie
	§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie
	§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	- spełniono wymagania, Nie występuje oddziaływanie
Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 6-10	Odległości budowli rolniczych	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie
	§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. 2025r. poz. 889)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	- spełniono wymagania, Nie występuje oddziaływanie
Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	- spełniono wymagania, Nie występuje oddziaływanie
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647)	Art. 135, 235	Standardy jakości środowiska	- spełniono wymagania, Nie występuje oddziaływanie
Obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Klimatu w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2022 poz. 2630)	załącznik nr 1	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie

Planowaną inwestycję zaprojektowano w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, zgodnie z art. 94 Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej

5. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (Art. 7. ust. 7 pkt 2)

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 9 000m^2

planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 12 000m^2

planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	- 850m²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	- 1 000m²
łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali	- 9 850m²
łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali	- 13 000m²

6. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (Art. 7. ust. 7 pkt 3)

minimalna planowana liczba mieszkań	- 184
maksymalna planowana liczba mieszkań	- 214

7. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (Art. 7. ust. 7 pkt 4)

Zaprojektowano cztery lokale usługowo-handlowe (3 w segmencie A, 1 w segmencie B) bez określonego przeznaczenia (docelowe przeznaczenia zostanie sprecyzowane przez potencjalnego najemcę). Łącznie maksymalna powierzchnia części usługowej wyniesie ok. 1 000m² co stanowi ok. 8,5% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

8. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu (Art. 7. ust. 7 pkt 5)

Teren inwestycji mieszkaniowej pozostaje obecnie niezagospodarowany. Na części działki, która jest objęta opracowaniem, znajduje się niewielki budynek dawnych koszar, który został włączony do Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z zarządzeniem nr 482/2022 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia kart adresowych z Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kielce oraz zmiany zarządzenia w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kielce.

Część terenu jest utwardzona z uwagi na pozostałości po wcześniejszych zabudowaniach. Teren zostanie zagospodarowany utwardzeniami oraz zielenią urządzoną. Na działce znajdują się przyłącza, które są pozostałościami po rozebranej infrastrukturze, zostaną one w większości usunięte, natomiast przebiegające przez teren przyłącza zostaną przełożone poza obrys planowanej zabudowy.

By odpowiednio zagospodarować przestrzeń, niewymagane jest projektowanie murów oporowych czy palisad, teren spójnie łączy się z terenami przyległymi, więc brak jest potrzeby ingerencji w skrajne rzędne terenu.

Koncepcja „Nowego Miasta", planowana w obszarze opracowania, zakłada stworzenie uporządkowanej dzielnicy w miejscu, gdzie przez lata powstawała przypadkowa i rozproszona zabudowa. Działanie to otworzy nowe, atrakcyjne tereny inwestycyjne pod zabudowę biurowo-usługową w bezpośrednim sąsiedztwie dworca. Nowe ulice, place, przestrzenie usługowe i biurowe mają zastąpić aktualne chaotyczne zagospodarowanie terenów między ulicą Gosiewskiego, torami kolejowymi i ulicą Mielczarskiego. Szczególnie ta ostatnia ma przejść pełną metamorfozę – z zaplecza o nieuporządkowanym charakterze stanie się częścią funkcjonalnego i reprezentacyjnego śródmieścia. W związku z tym zaprojektowano budynek, który wysokością oraz formą, w myśl ładu przestrzennego oraz planowania urbanistycznego wpisze się w planowaną przestrzeń.

Dla zrealizowania planowanej inwestycji mieszkaniowej zachodzi konieczność wycięcia kolidujących z planowaną inwestycją istniejących drzew i krzewów. Projekt przewiduje nowe nasadzenia. Docelowym układem zieleni będą typowe rozwiązania ogrodowe w postaci trawnika i roślin ozdobnych.

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2.

9. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (Art. 7. ust. 7 pkt 6)

Na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdują się liczne przyłącza oraz przewody. Przyłącze kanalizacji deszczowej prowadzone po terenie objętym opracowaniem, które obsługuje budynki sąsiednie, po północnej stronie inwestycji będzie wymagało przełożenia. Przekładka została zaproponowana przy zachodniej stronie terenu opracowania. Od strony południowej zaprojektowano także przekładkę przyłącza do sieci telekomunikacyjnej. Od strony północnej zostanie poprowadzona sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Od strony wschodniej znajduje się istniejące przyłącze do sieci gazowej przeznaczone do likwidacji.

Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o. o. w Kielcach pismem z dnia 26.11.2025 r., znak sprawy TP.4200.155.2025.2254.ZD, poinformowało, że przyłączenie planowanego budynku można rozpatrywać

w oparciu o sieć ciepłowniczą zlokalizowaną w zbiegu ul. Grochowej, Piekoszowskiej i Mielczarskiego. Sieć ta będzie wystarczająca dla pokrycia potrzeb cieplnych centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej wyłącznie w sezonie grzewczym. W związku z tym, w budynku zaplanowano ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej poprzez przyłączenie do istniejącej sieci gazowej, nie zaplanowano przyłącza do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Wyżej wymienione pismo stanowi załącznik nr 13.

Na części frontowej działki oraz w ul. Mielczarskiego przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanej inwestycji. Sieci w rejonie inwestycji:

- istniejąca sieć gazowa – gazociąg niskiego ciśnienia, DN 150 [mm], w dz. nr ewid. 1812/3 oraz w ul. Mielczarskiego
Polska Spółka Gazownictwa Sp z o.o. wydała oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego w dniu 26.08.2025 r., znak sprawy WA00/0000085063/00001/2025/00000.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego stanowi załącznik nr 12.

- nowoprojektowana sieć wodociągowa w ul. Mielczarskiego
Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. wydały warunki techniczne z dnia 13.10.2025 r., znak sprawy TT/2025/2504 TT-W/GW, do projektowania przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej w celu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do/z planowanego budynku.
Do wyżej wymienionych warunków technicznych została wydana korekta przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. z dnia 01.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3001 TT/GW.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione warunki techniczne stanowią załącznik nr 9.
Wyżej wymieniona korekta do wydanych warunków technicznych stanowi załącznik nr 10.
Rejestracja lokalnej inicjatywy inwestyccyjnej budyowy wodociągu w ul. Roumalda Mielczraskiego (do działki o nr ewid. 1812/3obr. 0009) stanowi załącznik nr 10A.

- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej – kanał sanitarny z rur kamionkowych o średnicy Ø300mm w ul. Mielczarskiego na dz. nr ewid. 1685/19, 1685/20
Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. wydały warunki techniczne z dnia 13.10.2025 r., znak sprawy TT/2025/2504 TT-W/GW, do projektowania przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej w celu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do/z planowanego budynku.
Do wyżej wymienionych warunków technicznych została wydana korekta przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. z dnia 01.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3001 TT/GW.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione warunki techniczne stanowią załącznik nr 9.
Wyżej wymieniona korekta do wydanych warunków technicznych stanowi załącznik nr 10.

- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej – przewód kanalizacji deszczowej w ul. Mielczarskiego na dz. nr ewid. 1685/21
Miejski Zarząd Dróg w Kielcach wydał pismo z dnia 26.11.2025 r., znak WT.KD.610.1.170.2025.BG, o zapewnieniu odbioru wód opadowych i roztopowych.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione pismo stanowią załącznik nr 8.

- sieć elektryczna - na terenie inwestycji, dz. nr ewid. 1812/3
PGE Dystrybucja S. A. wydała oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej w dnia 01.12.2025 r., znak 25-I2/WZD/04566/PP27/2025.

Wyżej wymienione oświadczenie stanowi załącznik nr 11.

10. Charakterystyka Inwestycji mieszkaniowej (Art. 7. ust. 7 pkt 7)

10.1 zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. a)

- Zapotrzebowanie na media:

Przewidywane zapotrzebowanie na wodę (max):	- 170m³/dobę
Przewidywana ilość wytworzonych ścieków socjalno-bytowych:	- 112m³/dobę
Przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa):	- 1250kW
Przewidywane zapotrzebowanie na gaz (roczne zużycie gazu m³/rok):	- 200 000m³/rok
Przewidywane zapotrzebowanie mocy cieplnej z MPEC (rozwiązanie alternatywne)	- 860kW

- Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe:

Miejsca postojowe dla samochodów:

Zgodnie z Uchwała nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) dla obszaru, na którym jest planowana inwestycja tj. strefa B, należy zaprojektować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5mp na 1 lokal mieszkalny oraz 1,0mp na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1mp na 1 lokal usługowy lub handlowy.

Planowana według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej ilość lokali mieszkalnych = 214

Wymagana ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych:
214 x 1,5 = 321 miejsc parkingowych

Wymagana liczba miejsc parkingowych dla lokali:
1 000 / 100 = 10 = 10 miejsc parkingowych

Łączna wymagana liczba miejsc postojowych – 331 miejsc

Zgodnie z Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dz. Urz. Woj. 2025.2844) należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 4%, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100

Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową:
331 * 4% = 13,24 = 14 miejsc postojowych

Na obszarze inwestycji zaprojektowano:
- na gruncie terenu inwestycji:
16 miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,
44 miejsc postojowych zwykłych dla samochodów,
- w parkingu w parterze budynku:
18 miejsc postojowych dla samochodów
- w garażu podziemnym na kondygnacji -1:
116 miejsc postojowych dla samochodów
- w garażu podziemnym na kondygnacji -2:
140 miejsc postojowych niezależnych dla samochodów

Łącznie zaprojektowano 334 miejsc postojowych niezależnych dla samochodów.

Miejsca postojowe dla rowerów:

Zgodnie z Uchwała nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 50% liczby miejsc parkingowych dla samochodów oraz 2,0 na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2mp na 1 lokal usługowy lub handlowy.

Wymagana ilość miejsc postojowych dla rowerów:
321 * 50% = 160,5 = 161 mp (mieszkańcy)

1 000/100 * 2 = 20 mp (usługi)
Łącznie planuje się 181 mp dla rowerów.

Na obszarze inwestycji zaprojektowano:
- w rowerowni na parterze budynku – 13 miejsc postojowych
- w garażu podziemnym -1 – 168 miejsc postojowych

Łącznie zaprojektowano 181 miejsc postojowych dla rowerów.

- Ilość odpadów bytowych

Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie zgodnie z obowiązującą uchwałą oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Kielce.

Liczba mieszkań - 214
Szacowana liczba mieszkańców – 12 000m²/28m² = 428,57 = 429 mieszkańców
Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych, w skali 1 tygodnia 60 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych.
429 x 60l = 25 740l
Tygodniowo inwestycja wytworzy 25 740l odpadów.
Przyjmuje się częstotliwość odbioru odpadów komunalnych nie rzadziej niż 3 razy w tygodniu.
25 740l / 3 odbiory = 8 580l na odbiór

Odpady wytworzone przez mieszkańców będą składowane specjalnie wydzielonych do tego pomieszczeniach w budynku.

Odpady wytworzone przez lokale usługowe składowane będą w osobnych pomieszczeniach na parterze budynku.

- Ilość generowanych wód opadowych

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano retencję zbiornikową pełniącą funkcję urządzenia buforowego. Całość wód opadowych i roztopowych z powierzchni objętej opracowaniem zostanie odprowadzona projektowanymi przewodami do betonowego zbiornika retencyjnego, stanowiącego element systemu podczyszczania i redukcji chwilowych przepływów. Wody zgromadzone w zbiorniku retencyjnym zostaną odprowadzone do dalszej części układu - odprowadzone będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe będą odprowadzane zgodnie z zapewnieniem odbioru wód opadowych i roztopowych z dnia 26.11.2025 r., znak WT.KD.610.1.170.2025.BG, wydanym przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

Wyżej wymienione pismo stanowią załącznik nr 8.

10.2 planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. b)

Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji przedstawia załącznik graficzny nr 2 załączony do wniosku.

Planowana inwestycja mieszkaniowa polegać ma na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch segmentach z lokalami usługowymi w parterze (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 900m²), z garażem podziemnym, na części działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego w Kielcach wraz z realizacją inwestycji towarzyszącej: ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu - Parku Leśnego zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 1099/6 i 1099/15 obręb 0009 pomiędzy ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I w Kielcach

Budynek będzie składał się z dwóch segmentów, o zróżnicowanej wysokości, połączonych ze sobą na wysokości 2 kondygnacji. Segment „A" osiąga wysokość 14 kondygnacji, natomiast segment „B" 17 kondygnacji. Na kondygnacjach do 25,0m (do 8 kondygnacji) mieszkania wyposażone są w balkony, natomiast powyżej (od 9 kondygnacji) stosuje się loggie i tarasy.

Na dwóch kondygnacjach podziemnych planowany jest garaż na samochody osobowe, komórki lokatorskie, rowerownia oraz pomieszczenia techniczne. Część nadziemna będzie składała się z dwóch segmentów, na parterze pierwszego segmentu „A" zlokalizowane będą lokale usługowe, pomieszczenia na odpady, garaż na samochody osobowe, pomieszczenie techniczne, rowerownia,

klatki schodowe z windami oraz niezbędna komunikacja, na pozostałych 13 kondygnacjach znajdować się będą mieszkania, klatka schodowa z windą oraz niezbędna komunikacja. W segmencie „B" w parterze znajdować się będzie lokal, klatka schodowa z windą, niezbędna komunikacja, pomieszczenia techniczne, oraz pomieszczenia na odpady dostępne z zewnątrz budynku, na kolejnych 16 kondygnacjach zlokalizowane będą mieszkania, klatka schodowa z windą oraz niezbędna komunikacja. Budynek pokryty będzie dachem płaskim.

Część usługowa będzie posiadać niezależne od części mieszkalnej wejścia.

Na poziomie terenu znajdować się będzie niezbędna komunikacja, zagospodarowane tereny zielone oraz miejsca postojowe dla samochodów. Na poziomie terenu inwestycji projektuje się 60 miejsc postojowych dla samochodów, w tym 16 miejsc dla osób z kartą parkingową.

Obsługę pożarową budynku stanowi droga pożarowa zlokalizowana we wschodniej części działki.

Do całego budynku zapewniony będzie dostęp dla osób z niepełnosprawnością poprzez odpowiednio zaprojektowane chodniki.

Wjazd na teren inwestycji odbywał się będzie poprzez 2 zjazdy z ul. Mielczarskiego. Zjazd nr 1 odbywa się z działki nr ewid. 1685/20, natomiast zjazd nr 2 z działki nr ewid. 168/19.

10.3 charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. c)

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej:
- powierzchnia całkowita działki 1812/3 wynosi 14 032m²
- powierzchnia części działki 1812/3, która jest objęta opracowaniem wynosi 6 361m²

Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi – **6 361,00m².**

- powierzchnia zabudowy:
  Całkowita planowana powierzchnia zabudowy – ok. 2 300,00m².
  Całkowita planowana powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – ok. 2 245,00m².
  Całkowita powierzchnia zabudowy istniejącego budynku – 55,00m².

- powierzchnia biologicznie czynna:
  - teren biologicznie czynny (100%*624,69) - ok. 624,69m²
  - teren biologicznie czynny (50%*264,04) - ok. 132,02m²
  - teren biologicznie czynny - geokrata na terenie poza obrysem garażu (86%*360,31) - ok. 309,87m²
  - teren biologicznie czynny - geokrata na terenie w obrysie garażu (43%*340,97) - ok. 146,62m²
  - dach na kondygnacji 2 (50%*487,56) - ok. 243,78m²
  - dach na kondygnacją 14 (50%*368,00) - ok. 184,00m²
  - dach na kondygnacją 17 (50%*358,00) - ok. 179,00m²

  Całkowita powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1 830,00m²
  Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 1 830,00m²/6361m² = 0,2877 = 28,77%

- powierzchnia użytkowa garaży – ok. 7 230m²
- powierzchnia naziemnych miejsc postojowych wraz z dojściami i dojazdami oraz zjazdem do garażu – ok. 2 741m²

Projektowane gabaryty budynku:
Całkowita szerokość budynku – ok. 70,00m
Całkowita długość budynku – ok. 39,50m
Wysokość budynku – do 55,00m
(liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.)
Geometria dachu – dach płaski
Kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10°.

Kubatura nadziemna – ok. 68 300,00m³
Kubatura podziemna – ok. 29 400,00m³

Powierzchnia całkowita części nadziemnej projektowanego budynku - ok. 18 925,00m²
Powierzchnia całkowita części nadziemnej istniejącego budynku - 110m²
Wskaźnik powierzchni zabudowy (suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do powierzchni terenu objętego inwestycją) - ok. 2300,00/6361 = 0,3616
Wskaźnik intensywności zabudowy projektowanego budynku - ok. 18 925,00/6361 = 2,9752
Wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego inwestycją - ok. 19 035,00/6361 = 2,9925

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839), oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2023 poz. 1724) planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
Inwestycja nie osiąga parametrów wskazanych w §3 ust 1. pkt. 55 lit. „b" tiret drugie tj.:

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
(...)
b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
- 0,5 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,
- 2ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze;

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:
6361m² < 2ha

Inwestycja mieszkaiowa nie osiąga parametrów wskazanych w §3 ust 1. pkt 58 lit „b", tj.:
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) 0,5 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,
b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garażu, miejsc postojowych na terenie wraz z dojazdami wyniesie - ok. 9 971m² (2741+3400+3830)
9 971m² < 10 000m²

Teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze objętym ochroną.

11. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej (Art. 7. ust. 7 pkt 7a)

W związku z ograniczoną powierzchnią terenu przeznaczonego pod inwestycję mieszkaniową, ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, lokalizuje się poza terenem inwestycji. W ramach inwestycji towarzyszącej planuje się realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu - Parku Leśnego o powierzchni 23 923,00m² na terenie działek nr ewid. 1099/6, 1099/15 obręb 0009 w Kielcach zgodnie z porozumieniem z dnia 02.02.2026 r. określającym sposób realizacji tej inwestycji.

Zgodnie z uchwałą minimalną powierzchnię ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu stanowi iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Dodatkowo lokalizacja terenów UTWORS musi znajdować się w odległości nie większej niż 1 500m.

Planowana liczba mieszkańców – 429 osób.
Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:
429 * 4m² = 1 716m²

Planowana powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu - realizowanego w ramach inwestycji towarzyszącej wynosi 23 923,00m².
23 923,00m² > 1 716m²

12. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową (Art. 7. ust. 7 pkt 8)

Nieruchomości pod planowaną inwestycję mieszkaniową: część działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009, przy ul. Mielczarskiego w Kielcach

dz. nr ewid. 1812/3 obręb 0009 - [redacted]

13. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (Art. 7. ust. 7 pkt 9)

Działki w zakresie przeprowadzenia przekładki przyłącza kanalizacji deszczowej:
dz. nr ewid. 1812/34 obręb 0009 - [redacted]

14. Wskazanie nieruchomości , o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona (Art. 7. ust. 7 pkt 10)

Działki w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdu:
zjazd:
dz. nr ewid. 1685/19 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/20 obręb 0009 - [redacted]
sieci oraz przyłącza infrastruktury technicznej:
dz. nr ewid. 1812/3 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/19 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/20 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/21 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/22 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1685/23 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1700/19 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 1700/18 obręb 0009 - [redacted]
dz. nr ewid. 229/1 obręb 0015 – brak księgi wieczystej

15. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Art. 7. ust. 7 pkt 11)

Teren objęty inwestycją mieszkaniową nie jest objęty planem miejscowym.

16. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (Art. 7. ust. 7 pkt 12)

Zgodnie z art. 70 ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688):

Art. 70 ust. 2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W związku z faktem iż na moment obecny na terenie gminy Kielce nie obowiązuje plan ogólny gminy, stosuje się zapisy art. 5 ust. 3. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496), w brzmieniu:

Art. 5 ust. 3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, przyjętym Uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz

z późniejszymi zmianami (zwane dalej Studium), planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem:
- p-WOH 5 -projektowany obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m^2.
Jest to obszar rozmieszczenia projektowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na wyznaczonym obszarze możliwe jest dopuszczenie przenaczenia terenu innego niż lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Dotyczy to w szczególności funkcji takich jak: magazynowe, usługi ogólnomiejskie i podstawowe, handel i rzemiosło, w ograniczonym zakresie funkcja mieszkaniowa.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch segmentach, z lokalami usługowymi w parterze (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 900m^2), z garażem podziemnym w związku z czym jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.

Zgodnie z artykułem 15 punktem 3) Ustawy z dnia 26 stycznia 2023 o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz.U. 2023 poz. 803), artykuł 5 ustęp 4. w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz. 1754) otrzymuje brzmienie, cytując poniżej:

Art. 15. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553) wprowadza się następujące zmiany:
(...)
3) w art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:
(...)
2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2."

W związku z powyższym dla realizacji przedmiotowej inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej stosuje się ww. wyjątek pozwalający na niezachowanie warunku niesprzeczności ze studium.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie, na którym nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Mając na uwadze usytuowanie przedsięwzięcia i zagospodarowanie terenów sąsiednich, projektowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z celami i działaniami w zakresie czynnej ochrony ekosystemów. Teren inwestycji pozostanie otwarty.

17. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (Art. 7. ust. 7 pkt 13)

Zgodnie z Rozdziałem III- Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych ,
Art. 17. ust. 1 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m;

Miejski Zarząd Dróg w Kielcach w piśmie z dnia 30.12.2025 r., znak WR.4020.51.2025.MS, informuje, że w myśl art. 17 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) teren planowanej inwestycji (dz. nr ewid. 1812/3 obręb 0009 Kielce), planowana inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Mielczarskiego dwoma projektowanymi zjazdami.

Zapewnienie dostępu do drogi stanowi załącznik nr 5.

Dostęp do ul. Mielczarskiego zapewnią dwa projektowane zjazdy. Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach została podpisana umowa nr 49/2025 z dnia 23.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych w ramach której firma Trakt Invest 4 Prosta Spółka Akcyjna - Inwestor Inwestycji Niedrogowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) **zobowiązała się na swój koszt**

i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycja drogowa, polegająca na „Przebudowie odcinka ul. Mielczarskiego w Kielcach". Roboty drogowe związane z przebudową ul. Mielczarskiego obejmują:
- frezowanie istniejącej nawierzchni (8cm) – powierzchnia ok. 2 859,00m²
- wykonanie krawężników betonowych 15x30cm z ławami betonowymi
- wykonanie warstwy wiążącej AC16 W (gr. 4cm) na siatce wzmacniającej – powierzchnia 3 101,00m²
- wykonanie warstwy ścieralnej SMA11 (gr. 4cm) – powierzchnia 3 101,00m²
- wykonanie niezbędnych robót towarzyszących polegających na regulacji/wymianie studni KD i wpustu ulicznego
- wykonanie tymczasowej organizacji ruchu oraz stałej organizacji ruchu

Wyżej wymieniona umowa w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej stanowi załącznik nr 6.

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

– nowoprojektowana sieć wodociągowa w ul. Mielczarskiego
Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. wydały warunki techniczne z dnia 13.10.2025 r., znak sprawy TT/2025/2504 TT-W/GW, do projektowania przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej w celu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do/z planowanego budynku.
Do wyżej wymienionych warunków technicznych została wydana korekta przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. z dnia 01.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3001 TT/GW.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione warunki techniczne stanowią załącznik nr 9.
Wyżej wymieniona korekta do wydanych warunków technicznych stanowi załącznik nr 10.
Rejestracja lokalnej inicjatywy inwestyccyjnej budyowy wodociągu w ul. Roumalda Mielczraskiego (do działki o nr ewid. 1812/3obr. 0009) stanowi załącznik nr 10A.

- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej – kanał sanitarny z rur kamionkowych o średnicy Ø300mm w ul. Mielczarskiego na dz. nr ewid. 1685/19, 1685/20
Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. wydały warunki techniczne z dnia 13.10.2025 r., znak sprawy TT/2025/2504 TT-W/GW, do projektowania przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej w celu doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do/z planowanego budynku.
Do wyżej wymienionych warunków technicznych została wydana korekta przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o. z dnia 01.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3001 TT/GW.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione warunki techniczne stanowią załącznik nr 9.
Wyżej wymieniona korekta do wydanych warunków technicznych stanowi załącznik nr 10.

- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej – przewód kanalizacji deszczowej w ul. Mielczarskiego na dz. nr ewid. 1685/21
Miejski Zarząd Dróg w Kielcach wydał pismo z dnia 26.11.2025 r., znak WT.KD.610.1.170.2025.BG, o zapewnieniu odbioru wód opadowych i roztopowych.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Wyżej wymienione pismo stanowią załącznik nr 8.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

- sieć elektryczna - na terenie inwestycji, dz. nr ewid. 1812/3
PGE Dystrybucja S. A. wydała oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej w dnia 01.12.2025 r., znak 25-I2/WZD/04566/PP27/2025.

Wyżej wymienione oświadczenie stanowi załącznik nr 11.

Zgodnie z Art. 17. ust. 2 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w:

1) w odległości nie większej niż 1000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 230m od projektowanego przystanku komunikacyjnego, czyli nie przekracza odległości 500m.
Miasto pismem z dnia 29.01.2026 r., znak WR.4020.51.2025.DK, wydało zapewnienie o planowanej realizacji przystanków. Realizacja planowanych lokalizacji zatrzymania pojazdów komunikacji miejskiej (przystanków autobusowych) przy ul. Romualda Mielczarskiego przewidziana jest m. in. po stronie zachodniej, na odcinku pomiędzy Piekoszowską i ul. Sienną (za przejściem podziemnym do dworca PKP) w rejonie działki ewidencyjnej nr 184/6 obręb 0015.

Realizacja wyżej wymienionego przystanku autobusowego planowana jest w trzecim kwartale 2026 roku, natomiast zakończenie inwestycji może nastąpić w pierwszym kwartale 2027 roku.

Wyżej wymienione oświadczenie stanowi załącznik nr 7.

2) w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 1 000m od szkoły podstawowej nr 18 im. Zbigniewa Kruszelnickiego „Wilka", ul. Bolesława Chrobrego 105, 25-623 Kielce, która jest szkołą obwodową dla ulicy, przy której planuje się inwestycję, zgodnie z zaświadczeniem z dnia 03.12.2025 r., znak sprawy E-I.4424.1.74.2025, wydanym przez Prezydenta Miasta Kielce.

Wyżej wymienione zaświadczenie stanowi załącznik nr 14.

Zgodnie z Art. 17. ust. 3 Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta)

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 03.12.2025 r., znak sprawy E-I.4424.1.74.2025, wydanym przez Prezydenta Miasta Kielce, wymieniona placówka jest stanie przyjąć 33 uczniów, czyli nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców.

Wyżej wymienione zaświadczenie stanowi załącznik nr 14.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4 Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m2. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500m.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Min wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
25% * 6361m^2 = 1 590,25m^2
Planowana powierzchnia terenów zielonych - ok. 1 830,00m^2

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
1 830,00m^2/6361m^2 = 0,2877=28,77%
28,77% > 25% warunek spełniony

Zgodnie z Art. 17. ust. 4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Nie dotyczy.

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Nie dotyczy.

3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej - pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

W ramach inwestycji towarzyszącej planuje się realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu - Parku Leśnego o powierzchni ok. 2,4ha na terenie działek nr ewid. 1099/6, 1099/15 obręb 0009 w Kielcach zgodnie z porozumieniem z dnia 02.02.2026 r. określającym sposób realizacji tej inwestycji.

Wyżej wymienione porozumienie stanowi załącznik nr 15.

Teren położony jest w odległości ok. 1 340m od terenu inwestycji towarzyszącej.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 5 Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Spełniono powyższe w oparciu o planowaną infrastrukturę równoznaczną z planowaną inwestycją.

Zgodnie z Art. 17. ust. 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

Nie dotyczy.

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych

Zgodnie z Uchwała nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w art. 19 ust. 2 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji nietowarzyszących.

Dla Miasta Kielce, w którym zamieszkuje obecnie około 180 000 mieszkańców dopuszcza się realizację budynków do 14 kondygnacji nadziemnych, ponadto teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się na obszarze strefy W, gdzie maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 21 kondygnacji nadziemnych. Planowana inwestycja zakłada realizację budynku o maksymalnej wysokości 17 kondygnacji nadziemnych oraz 2 podziemnych.

Zgodnie z Art. 17. ust. 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad. Miasto Kielce na dzień składania wniosku zamieszkuje ponad 100 000 mieszkańców. Warunek spełniony.

Zgodnie z Art. 17. ust. 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m².

Przyjęto iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań tj.

12 000m²/28m² = 428,57 = 429 mieszkańców
Planowana liczba mieszkańców – 429 osób.

Zgodnie z Art. 17. ust. 10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Spełniono zapisy przy pomiarze odległości.

Zgodnie z Art. 17. ust. 11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Spełniono zapis.

Zgodnie z Art. 19. ust. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

Gmina uchwaliła w/w standardy. Obowiązuje uchwała nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844).

Zgodnie z Art. 19. ust. 2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17, ust. 2, 4, 6 i 7
2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt. 2.

Planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia uchwalone standardy.

Zgodnie z Art. 19. ust. 3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w art. 17 ust. 4a pkt. 2 lub art 17 ust 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024r. Poz. 266, z późn. zm.)

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się w strefie B, co oznacza że dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymagane jest:
- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców dla samochodów osobowych – min. 1,5mp na lokal mieszkalny
214 * 1,5 = 321mp
- minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla usług – zgodnie z lokalnymi standardami
1000m²/100m² = 10 = 10mp
- minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową:
331 * 4% = 13,24 = 14 miejsc postojowych
- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 50% liczby miejsc postojowych dla samochodów
321 * 50% = 160,5 = 161mp
- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynkach usługowych wynosi 2,0mp/ 100m² p. u., lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy lub handlowy
1 000/100 * 2 = 20 mp

Dla inwestycji mieszkaniowej projektuje się 334 miejsc postojowych niezależnych dla samochodów, zgodnie z wymogami zawartymi w w/w standardach, oraz 181 miejsc parkingowych dla rowerów, zgodnie z wymogami zawartymi w w/w standardach.

CZĘŚĆ OPISOWA DLA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

18. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (Art. 7. ust. 7 pkt 1)

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji towarzyszącej:
- dz. nr ewid. 1099/6 oraz 1099/15 obręb 0009 Kielce

Oznaczenie geodezyjne działek, na które przedmiotowa inwestycja towarzysząca będzie oddziaływać:
- dz. nr ewid. 1099/6 oraz 1099/15 obręb 0009 Kielce
- dz. nr ewid. 1098/15 i 1099/14 obręb 0009 Kielce ze względu na budowę przyłącza energetycznego oraz przyłącza telekomunikacyjnego

Obszar oddziaływania inwestycji towarzyszącej oznaczony literami I, II, III, ..., XII - I wskazano na załączniku graficznym numer 17. Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 18.

PRZEPISY ODRĘBNE W OPARCIU, O KTÓRE USTALONO ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ:

Podstawa formalno-prawna	Oznaczenie nr przepisu	Treść wymogu na podstawie podstawy formalno-prawnej	Występowanie oddziaływania
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 marca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418)	art. 7.1.1.		- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	- nie dotyczy.
	§ 13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	- nie dotyczy.
	§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym , budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	- nie dotyczy.
	§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	- nie dotyczy.
	§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	- nie dotyczy.
	§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do	- nie dotyczy. - nie dotyczy.

		najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	
	§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	- nie dotyczy.
	§ 40	Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 60	Nasłonecznienie	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie.
	§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	- nie dotyczy.
	§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	- nie dotyczy.
Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 6-10	Odległości budowli rolniczych	- nie dotyczy.
	§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu	- nie dotyczy.
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. 2025r. poz. 889)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	- nie dotyczy.
Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 poz. 112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	- nie dotyczy.
Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 maja 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2025 poz. 647)	Art. 135, 235	Standardy jakości środowiska	- nie dotyczy.

Obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 listopada 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Klimatu w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2022 poz. 2630)	załącznik nr 1	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	- nie dotyczy.

19. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (Art. 7. ust. 7 pkt 2)

Nie dotyczy.

20. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań (Art. 7. ust. 7 pkt 3)

Nie dotyczy.

21. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową (Art. 7. ust. 7 pkt 4)

Nie dotyczy.

22. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu (Art. 7. ust. 7 pkt 5)

Teren przedmiotowej inwestycji nie jest w chwili obecnej zabudowany ani zagospodarowany. Jest on mocno zaniedbany. Porośnięty jest dużą ilością drzew i krzewów różnych gatunków, roślinność ta jest nieuporządkowana, w różnym stanie zdrowotnym. Zieleń powstała na przestrzeni wielu lat, częściowo w wyniku nasadzeń, częściowo samoistnie. Działki objęte opracowaniem stanowią nieużytek zarośnięty spontanicznie rozprzestrzeniającą się zielenią, która nie ma charakteru komponowanej roślinności. Przez teren prowadzą wydeptane ścieżki co świadczy o tym że jest on użytkowany na zasadzie przejścia skrótem pomiędzy ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I. Obszar ten w chwili obecnej nie jest ogrodzony natomiast wokół niego miejscami pojawiają się pozostałości dawnego ogrodzenia w postaci mocno zniszczonych betonowych słupów oraz siatki metalowej. Jedyne ogrodzenie występuje od strony północnej - jest to ogrodzenie placu kościelnego.

Koncepcja zakłada zagospodarowanie terenu działek 1099/6 oraz 1099/15, które w chwili obecnej są terenem zielonym nieuporządkowanym o znacznym stopniu degradacji i znikomych walorach użytkowych. Pomimo wad teren ten posiada jednak duży potencjał projektowy. Przestrzeń zlokalizowana bądź co bądź w centrum dużego miasta pośrodku osiedla mieszkaniowego wymaga interwencji projektowej gdyż może z powodzeniem spełnić funkcję urządzonego terenu zielonego, który będzie miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców tego osiedla jak również patrząc szerzej tej części miasta. Idea polega na zachowaniu naturalnego - leśnego charakteru miejsca min. Poprzez zachowanie drzewostanu (wycinki ograniczone do niezbędnego minimum, etap ten poprzedzi inwentaryzacja zieleni która da wytyczne w tym zakresie). Działania projektowe mają na celu otwarcie tego terenu dla użytkowników i wprowadzenie funkcji rekreacyjno wypoczynkowej. Będzie to zatem połączenie funkcji leśnej z funkcją parkową co zaowocuje powstaniem „Parku Leśnego".

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 18.

23. Analiza powiązania inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu (Art. 7. ust. 7 pkt 6)

Na terenie inwestycji towarzyszącej od strony południowej znajduje się przewód ciepłowniczy o wysokim parametrze. Od strony wschodniej przebiega sieć oraz przyłącze kanalizacji deszczowej.

Od strony zachodniej przebiega sieć infrastruktury technicznej niezbędna do zasilenia projektowanej inwestycji:

- istniejąca sieć elektryczna - na działce nr ewid. 1098/15
PGE Dystrybucja S. A. wydała oświadczenie 21.o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 02.03.2026 r., znak 26-I2/WZD/00551/2685/2026 wydane przez PGE Dystrybucja S. A.

Wyżej wymienione oświadczenie stanowi załącznik nr 21.

- sieć telekomunikacyjna - miejska sieć monitoringu
Projektowane przyłącze telekomunikacyjne do celów monitornigu zostanie doprowadzone do miejskiej sieci monitoringu wg odrębnego opracowania. Warunki na przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej stanowić będzie odrębne postępowanie administracyjne.

24. Charakterystyka Inwestycji towarzyszącej (Art. 7. ust. 7 pkt 7)

24.1 zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. a)

- Zapotrzebowanie na media:

Przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa): - 17kW
Przyłącze telekomunikacyjne

- Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe: nie dotyczy.

- Miejsca postojowe dla rowerów: nie dotyczy.

- Ilość odpadów bytowych: nie dotyczy.

- Ilość generowanych wód opadowych: nie dotyczy.

24.2 planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. b)

Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej przedstawia załącznik graficzny nr 17 załączony do wniosku.
Podstawowym celem zagospodarowania tego terenu jest jego otwarcie i stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej i bezpiecznej dla użytkowników, dedykowanej różnym grupom wiekowym. Zaprojektowano ciągo piesze, wygodne w użytkowaniu o nawierzchni żwirowej. Punktem wyjściowym do zaprojektowanego układu komunikacyjnego było zachowanie istniejącego chodnika biegnącego na północ na plac kościelny oraz utrzymanie głównego ruchu pieszego. W miejscu lokalizacji wydeptanej ścieżki zakłada się realizację głównej osi komunikacji pieszej w postaci żwirowej ścieżki, która stanowić będzie podstawowy kierunek komunikacji, wzbogacony poprowadzonymi w malowniczy sposób ścieżkami o funkcji spacerowej. Centralnym punktem przestrzeni ma być teren rekreacyjny zlokalizowany w północnej części terenu inwestycji przy głównym ciągu komunikacji pieszej. Będzie on służył rekreacji różnych grup wiekowych. Zakłada się zachowanie istniejącej obecnie zieleni (poza egzemplarzami wymagającymi wycinki, ze względów bezpieczeństwa oraz na zły stan zdrowotny), w strefie rekreacyjnej oraz wzdłuż projektowanych ciągów pieszych. Zakłada się uporządkowanie zieleni polegające na punktowych wycinkach zwłaszcza zarośli oraz cięciach korygujących ze względu na umożliwienie użytkowania planowanych ścieżek. Zieleń projektowana to głównie niskie krzewy oraz trawy ozdobne zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie planowanej strefy rekreacyjnej. Pozostała część kompozycji zieleni tego terenu to zieleń istniejąca, która zostanie uporządkowana jedynie wzdłuż projektowanych ciągów pieszych. Zakłada się zachowanie naturalnego charakteru tego miejsca stąd idea „Parku Leśnego". Zwrócono uwagę na wartość ekologiczną terenu poprzez jak najmniejszą ingerencję w istniejący drzewostan i siedliska zwierząt. Zakłada się, że ciągom pieszym będą towarzyszyły elementy takie jak ławki, kosze na śmieci oraz projektowane latarnie, co ma skutkować stworzeniem przestrzeni o wysokich walorach użytkowych jak również poprawić bezpieczeństwo i umożliwić użytkowanie terenu również po zmroku. Zostanie wykonana sieć wizyjna wraz z montażem kamer.

Teren zostanie oświetlony poprzez projektowane latarnie - 20 sztuk proponowany model:
- Producent Elmarco, model Gamma Bis Latarnia Parkowa H=3m.

24.3 charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko (Art. 7. ust. 7 pkt 7 lit. c)

Bilans terenu dla inwestycji towarzyszącej:
- powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej (UTWORS): 23 923,00m²
- projektowane utwardzenia: ok. 2 141,00m²

w tym:
- alejki spacerowe (nawierzchnia żwirowa) ok. 1075,00m²
-strefa rekracyjna (nawierzchnia z kory) ok. 550,00m²
-strefa rekreacyjna (nawierzchnia z piasku) ok. 120,00m²
- istniejące utwardzenia (chodnik z kostki) ok. 396,00m²

Projektowana oraz istniejąca powierzchnia biologicznie czynna (trawniki) łącznie: ok. 21 782,00m²

25. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji towarzyszącej (Art. 7. ust. 7 pkt 7a)

Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej:

- powierzchnia całkowita działki 1099/6 wynosi 1 355m^2
- powierzchnia całkowita działki 1099/15 wynosi 22 568m^2

Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi - **23 923m^2.**

26. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją towarzyszącą (Art. 7. ust. 7 pkt 8)

Nieruchomości pod planowaną inwestycję towarzyszącą: działki nr ewid. 1099/6 oraz 1099/15 obręb 0009 położonych w Kielcach między ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I.

dz. nr ewid. 1099/6 obręb 0009 -
dz. nr ewid. 1099/15 obręb 0009 -

27. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (Art. 7. ust. 7 pkt 9)

Nie dotyczy.

28. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona (Art. 7. ust. 7 pkt 10)

Działki w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy infrastruktury technicznej:
dz. nr ewid. 1098/15 obręb 0009 -
dz. nr ewid. 1099/14 obręb 0009 -

29. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Art. 7. ust. 7 pkt 11)

Teren objęty inwestycją towarzyszącą jest objęty planem miejscowym. Obowiązuje Uchwała nr XLVI/1122/2010 z dnia 2010-02-18 zmieniająca Uchwałę Nr XLIV/1075/2009 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "KIELCE ZACHÓD - OBSZAR V.5.1 CZARNÓW - CHROBREGO - rejon ul. Lecha" na obszarze miasta Kielce.

Zgodnie z powyższym MPZP, obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, wyznaczony w planie w terenie MW1 jako strefa zieleni osiedlowej ogólnodostępnej oraz w terenie ZP1,

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "KIELCE ZACHÓD - OBSZAR V.5.1 CZARNÓW - CHROBREGO - rejon ul. Lecha" na obszarze miasta Kielce	„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch segmentach z lokalami usługowymi w parterze (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 900m2), z garażem podziemnym, na części działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego w Kielcach wraz z realizacją inwestycji towarzyszącej: ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu - Parku Leśnego zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 1099/6 i 1099/15 obręb 0009 pomiędzy ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I w Kielcach"
TEREN OZNACZONY MW1 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wysokiej intensywności	
Ustalenia ogólne wg §11	
§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych **ustala się obowiązek wykształcenia obszaru przestrzeni publicznych w terenie MW1** i ZP1, w obrębie których	**Występuje zgodność z planem.** Zaprojektowano ogólnodostępny obszar przestrzeni publicznej w terenie MW1. Działania projektowe mają na celu otwarcie tego terenu dla użytkowników i wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, o funkcji przestrzeni publicznej. Będzie to zatem połączenie funkcji leśnej z funkcją parkową co zaowocuje powstaniem „Parku Leśnego".

obowiązuje: 1) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych, 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w formie bilbordów (ponad 12m² powierzchni) i reklam o negatywnym oddziaływaniu na przestrzeń i otoczenie.	 1) zapewnino dostępność dla osób niepełnosprawnych 2) nie przewiduje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych w formie bilbordów (ponad 12m² powierzchni) i reklam o negatywnym oddziaływaniu na przestrzeń i otoczenie.
Ustalenia szczegółowe wg §17	
1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wysokiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem MW1. 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - wysokiej intensywności, 2) przeznaczenie podstawowe wyszczególnione w pkt. 1 powinno zajmować minimum 70% powierzchni użytkowej budynku, 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki, sportu, rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku,	**Brak zgodności z planem w zakresie przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego.** Zaprojektowano obszar przestrzeni publicznej - ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i rekreacji lub sportu - Park Leśny zlokalizowany na działkach o nr ewid. 1099/6 i 1099/15 obręb 0009 pomiędzy ul. Piekoszowską i Księcia Mieszka I w Kielcach.

30. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (Art. 7. ust. 7 pkt 12)

Zgodnie z art. 70 ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688):

Art. 70 ust. 2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W związku z faktem iż na moment obecny na terenie gminy Kielce nie obowiązuje plan ogólny gminy, stosuje się zapisy art. 5 ust. 3. Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496), w brzmieniu:

Art. 5 ust. 3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, przyjętym Uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami (zwane dalej Studium), planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi

podstawowymi.

Realizacja zieleni nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, przyjętym Uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami (zwane dalej Studium).

Teren jest integralną częścią obszaru przeznacznego pod tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi. Zgodnie z obowiązującym Studium, w budynkach wielorodzinnych oraz na wydzielonym terenie wzdłuż głównych ciągów pieszych jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi nieuciążliwe. Przestrzeń publiczna o charakterze rekreacyjnym utworzona w centralnej części obszaru objętego zmianą nr 9 Studium, zapewniająca jednocześnie dostęp do kościoła p.w. Miłosierdzia Bożego przy ul. Mieszka I. Obszar przestrzeni publicznej zagospodarowany zielenią urządzoną uwzględniający otwarcie widokowe na klasztor na Karczówce; możliwość przeprowadzenia ścieżki rowerowej w kierunku Karczówki.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie, na którym nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Mając na uwadze usytuowanie przedsięwzięcia i zagospodarowanie terenów sąsiednich, projektowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z celami i działaniami w zakresie czynnej ochrony ekosystemów. Teren inwestycji pozostanie otwarty.

31 Wykazanie, że inwestycja towarzysząca odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy (Art. 7. ust. 7 pkt 13)

Zgodnie z Rozdziałem III- Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych ,
Art. 17. ust. 1 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6m;

Nie dotyczy.

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

Nie dotyczy.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 2 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w:

Nie dotyczy.

2) w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 3 Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta)

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4 Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m2. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500m.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej

stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Nie dotyczy.

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Nie dotyczy.

3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej - pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 5 Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Spełniono powyższe w oparciu o planowaną infrastrukturę równoznaczną z planowaną inwestycją.

Zgodnie z Art. 17. ust. 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

Nie dotyczy.

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m².

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 17. ust. 11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 19. ust. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 19. ust. 2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnic się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17, ust. 2, 4, 6 i 7
2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt. 2.

Nie dotyczy.

Zgodnie z Art. 19. ust. 3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w art. 17 ust. 4a pkt. 2 lub art 17 ust 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024r. Poz. 266, z późn. zm.)

Nie dotyczy.

Uwaga: Odległości wskazano za pomocą pomiaru elektronicznego przy użyciu ogólnodostępnych narzędzi informatycznych tj.: Google Maps, Geoportal Kielc.

Konrad Świerzyński

.....

(podpis pełnomocnika w przypadku działania wnioskodawcy przez pełnomocnika)