

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**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**

PROJEKTANT GENERALNY



TERA
GROUP



SPIS TREŚCI

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dla inwestycji polegającej 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.

Podstawa prawna		Strona
<u>1</u> Art. 6 ust. 1	Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana	str. 4-11
<u>2</u> Art. 6 ust. 2 pkt 1	Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 12-36
<u>3</u> Art. 6 ust. 2 pkt 2	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej	str. 37-38
<u>4</u> Art. 6 ust. 2 pkt 3	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 39-41
<u>5</u> Art. 6 ust. 2 pkt 5	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str. 42-51
<u>6</u> Art. 6 ust. 3	Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	str. 52-56
<u>7</u>	Inwestycja towarzysząca	str. 57-62
<u>8</u>	IZAświadczenia i decyzje	str. 63-65

PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

- Umowa z Inwestorem;
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 poz. 195 ze zm.);
- Art. 6.1 Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
- 2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:
 - 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
- 3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.
- 4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
- Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 ze zm.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000r. wraz ze zmianami,
- Mapa zasadnicza, identyfikator ewidencyjny materiału zasobu P.2661.2009.1948, z dnia 13.05.2025 r.
- Mapa zasadnicza, identyfikator ewidencyjny materiału zasobu P.2661.2009.1948, z dnia 09.12.2025 r.
- Wizja lokalna;
- Obowiązujące przepisy i normy;

Zespół projektowy:

projektował:

mgr inż. arch. Konrad Śmierzyński

upr. nr 136/SWOKK/2011

mgr inż. arch. Paulina Bogdań-Śmierzyńska

upr. nr 138/SWOKK/2011

opracowanie:

mgr inż. arch. Dominik Kula

mgr inż. arch. Patrycja Filocha

1

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana



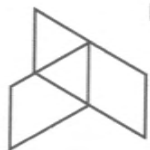
OGÓLNY OPIS INWESTYCJI

Teren inwestycji obejmuje części działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego w Kielcach. Teren jest niezabudowany oraz nie posiada określonej struktury funkcjonalnej, zagospodarowanie terenu stanowią zieleń nieurzędzona oraz pozostałości po wcześniejszych zabudowaniach. 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.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce obszar inwestycji położony jest na terenie - p-WOH 5 - projektowany obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Planowana inwestycja 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 na poziomie 2 kondygnacji. Wysokość segmentu "A" wynosi 14 kondygnacji. Wysokość segmentu "B" wynosi 17 kondygnacji. W przestrzeni dwóch kondygnacji 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.





TERA
GROUP

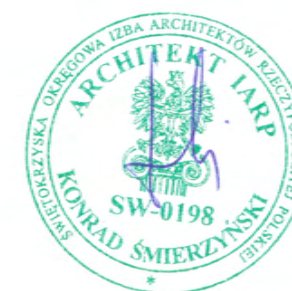
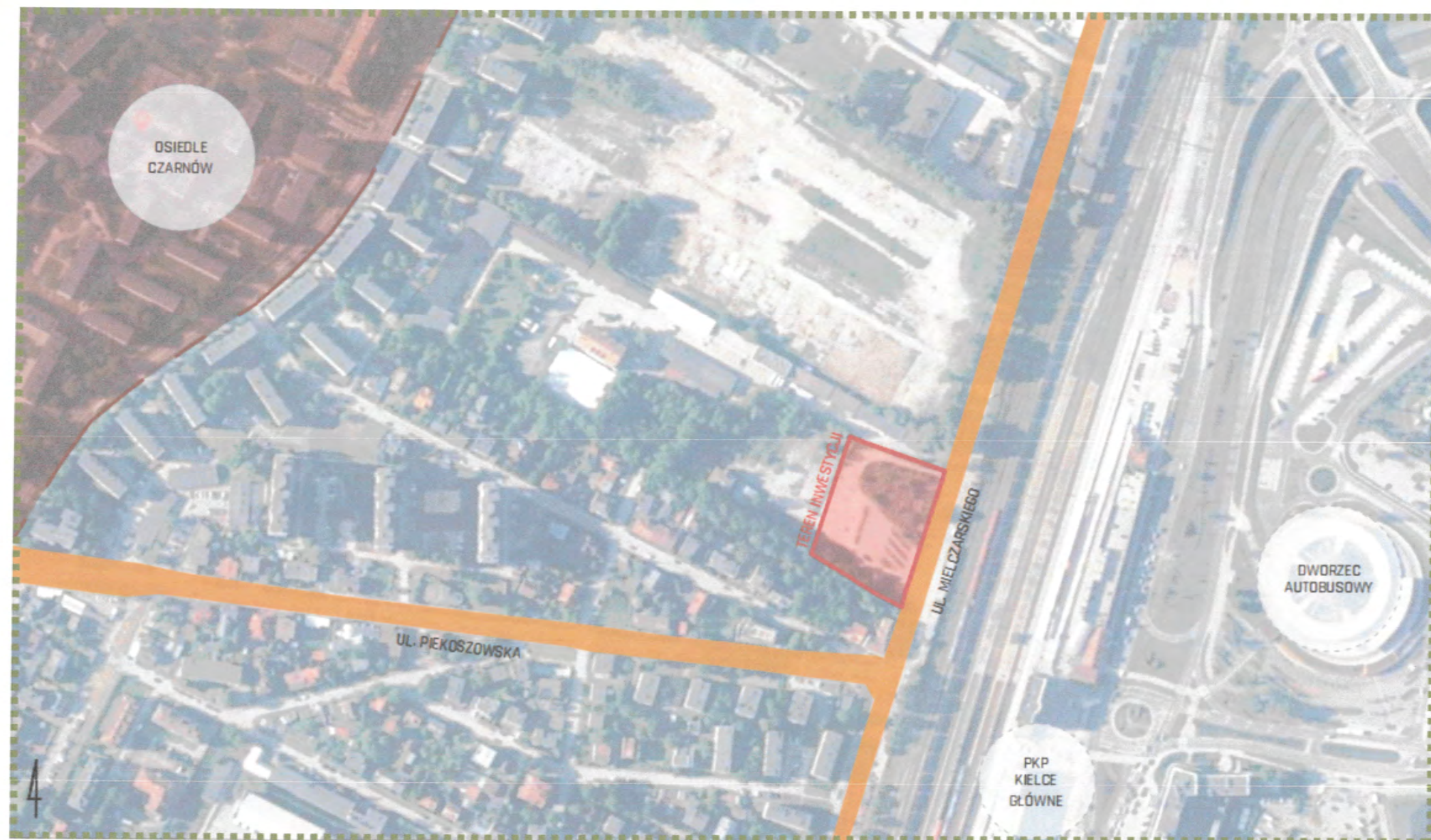
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO O DWÓCH SEGMENTACH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERZE (W TYM HANDEL O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY DO 900M²), Z GARAŻEM PODZIEMNYM, NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1812/3 OBRĘB 0009 PRZY UL. MIELCZARSKIEGO W KIELCACH WRAZ Z REALIZACJĄ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ: OGÓLNODOSTĘPNEGO, 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

DATA: LUTY 2026

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana

LOKALIZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO

GRANICE MIASTA KIELCE





LOKALIZACJA WZGLĘDEM OTOCZENIA

Teren inwestycji obejmuje części działki nr ewid. 1812/3 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego w Kielcach. Teren jest niezabudowany oraz nie posiada określonej struktury funkcjonalnej, zagospodarowanie terenu stanowią zieleń nieurządzona oraz pozostałości po wcześniejszych zabudowaniach. Projektowana zabudowa stanowi integralne ogniwo w strukturze planowanej tkanki miejskiej w zachodnim pasie linii kolejowej. Zarówno teren inwestycji, jak i w najbliższym otoczeniu wymaga rewitalizacji oraz dostosowania do potrzeb mieszkańców miasta zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i potrzeby budowania tożsamości miejsca. Istniejąca zabudowa na analizowanym terenie obejmuje budynki mieszkalne wielorodzinne oraz obiekty produkcyjno-magazynowe. Taki układ skutkuje przemieszaniem funkcji, dezintegracją struktury przestrzennej, brakiem spójności zagospodarowania oraz chaosem przestrzennym.

W bezpośredniej relacji do sąsiedniego zamierzenia inwestycyjnego (dz. nr ewid. 1813, obręb 0009, tzw. osiedle Nowy Czarnów), realizowanego w trybie specustawy mieszkaniowej, wprowadzono uskokową, kaskadową kompozycję brył. Taki zabieg pozwala na płynną mediację skali i sukcesywną redukcję wysokości zabudowy w kierunku południowym, co gwarantuje harmonijne wpisanie projektu w kontekst otoczenia oraz optymalne otwarcie kompozycyjne.





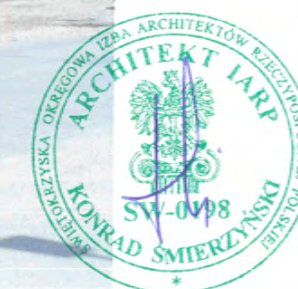
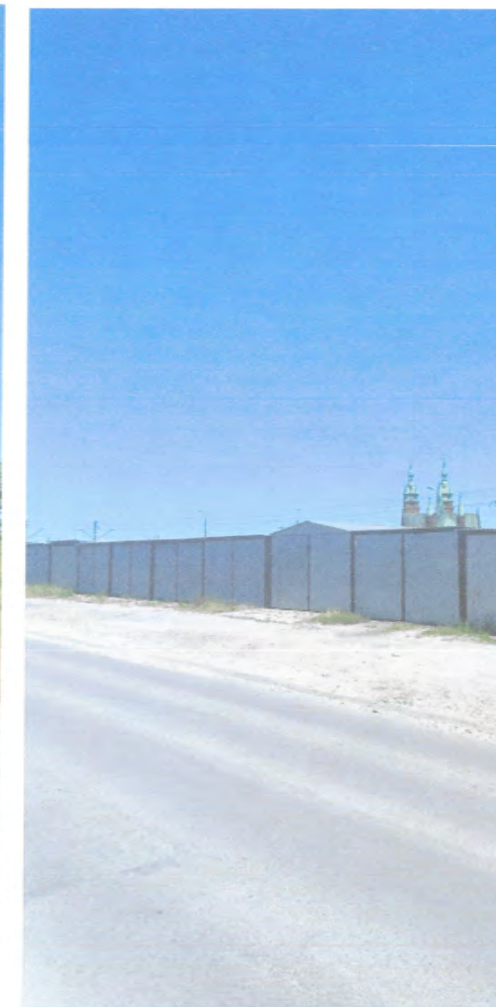
TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana

ANALIZA FOTOGRAFICZNA



STUDIUM

- 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 000m². Jest to obszar rozmieszczenia projektowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Na wyznaczonym obszarze możliwe jest dopuszczenie przeznaczenia 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 900m²), 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:

(...)

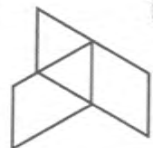
2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².”

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.



TEREN INWESTYCJI



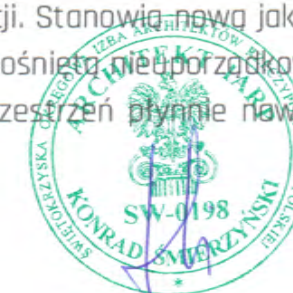
STAN ISTNIEJĄCY



STAN PROJEKTOWANY



Planowany sposób zagospodarowania terenu zmienia dotychczasowy sposób użytkowania terenu objętego inwestycją. Opracowano współczesny projekt zagospodarowania terenu dla obszaru inwestycji, łącząc dogęszczanie zabudowy w punktach strategicznych dla miasta oraz czytelny podział funkcji i skal. Zaprojektowano budynek mieszkalny - dwie wieże o wysokości ok. 47,0m dla segmentu A oraz ok. 56,5m dla segmentu B, osadzone na niższej podstawie, która mieści funkcje usługowe. Dwie wieże mieszkalne o zbliżonej wysokości i formie to nowoczesne, proste bryły o regularnym rytmie elewacji. Stanowią nową jakość przestrzeni miejskiej po „drugiej stronie torów”, które są silną barierą przestrzenną i granicą funkcjonalną obszaru. Istniejący teren inwestycji stanowi przestrzeń nieużytkową i niezabudowaną, porośniętą nieporządkowaną roślinnością. Nowe zagospodarowanie terenu to nie tylko zabudowa, ale również przyjazna przestrzeń miejska w postaci ciągów pieszych oraz zieleni urządzonej, które stworzą atrakcyjną przestrzeń płynnie nawiązującą do otaczającego krajobrazu. W projekcie nawiązano do historycznej zabudowy garnizonowej występującej na tym terenie poprzez zastosowanie m.in. płytki ceglanej na elewacji.



SCHEMAT FUNKCJONALNY

LEGENDA

MIESZKANIA

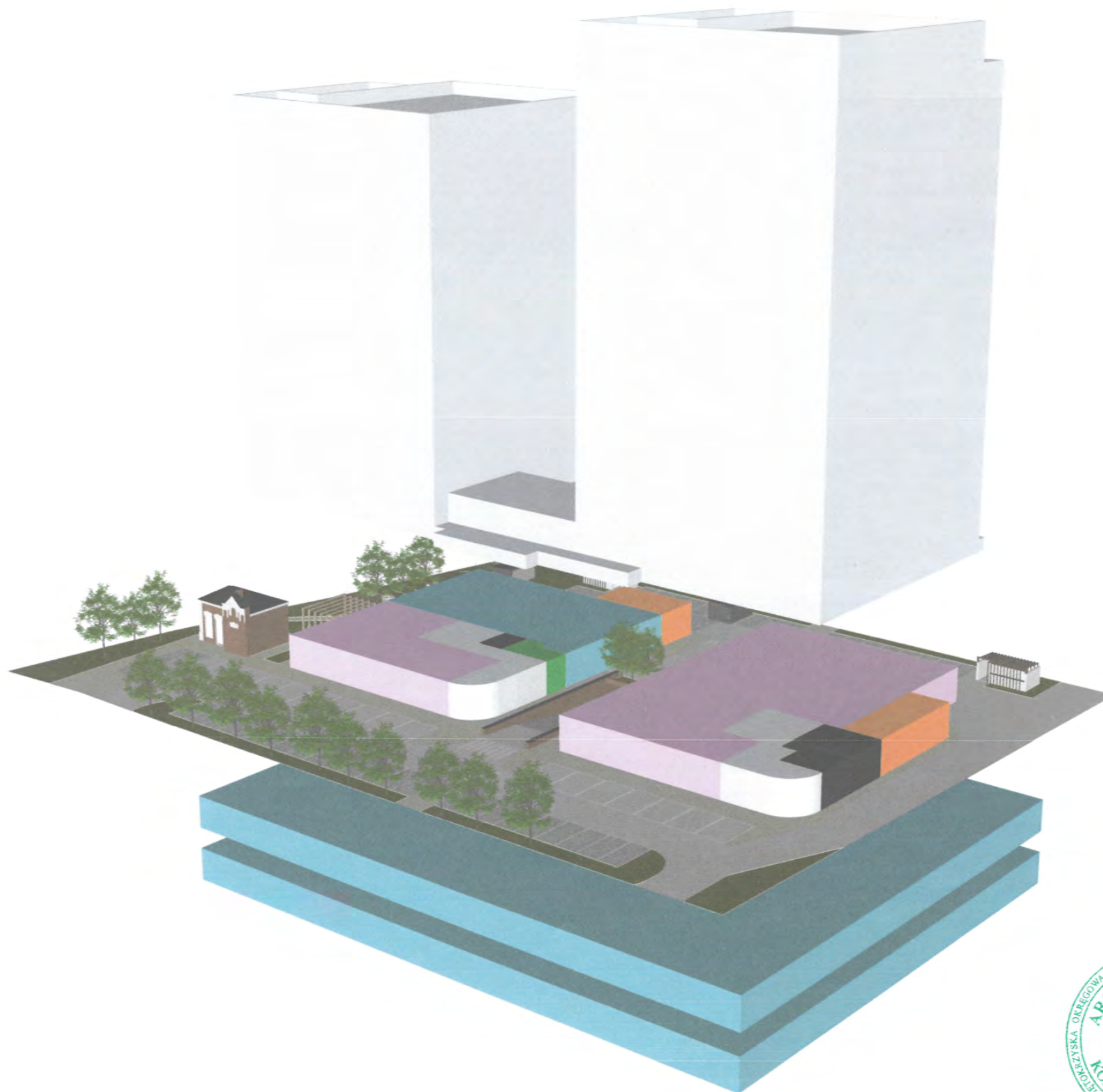
LOKALE

POMIESZCZENIA TECHNICZNE

ROWEROWNIA

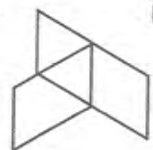
POMIESZCZENIE NA ODPADY

GARAŻ PODZIEMNY



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 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 wejście.



2

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu



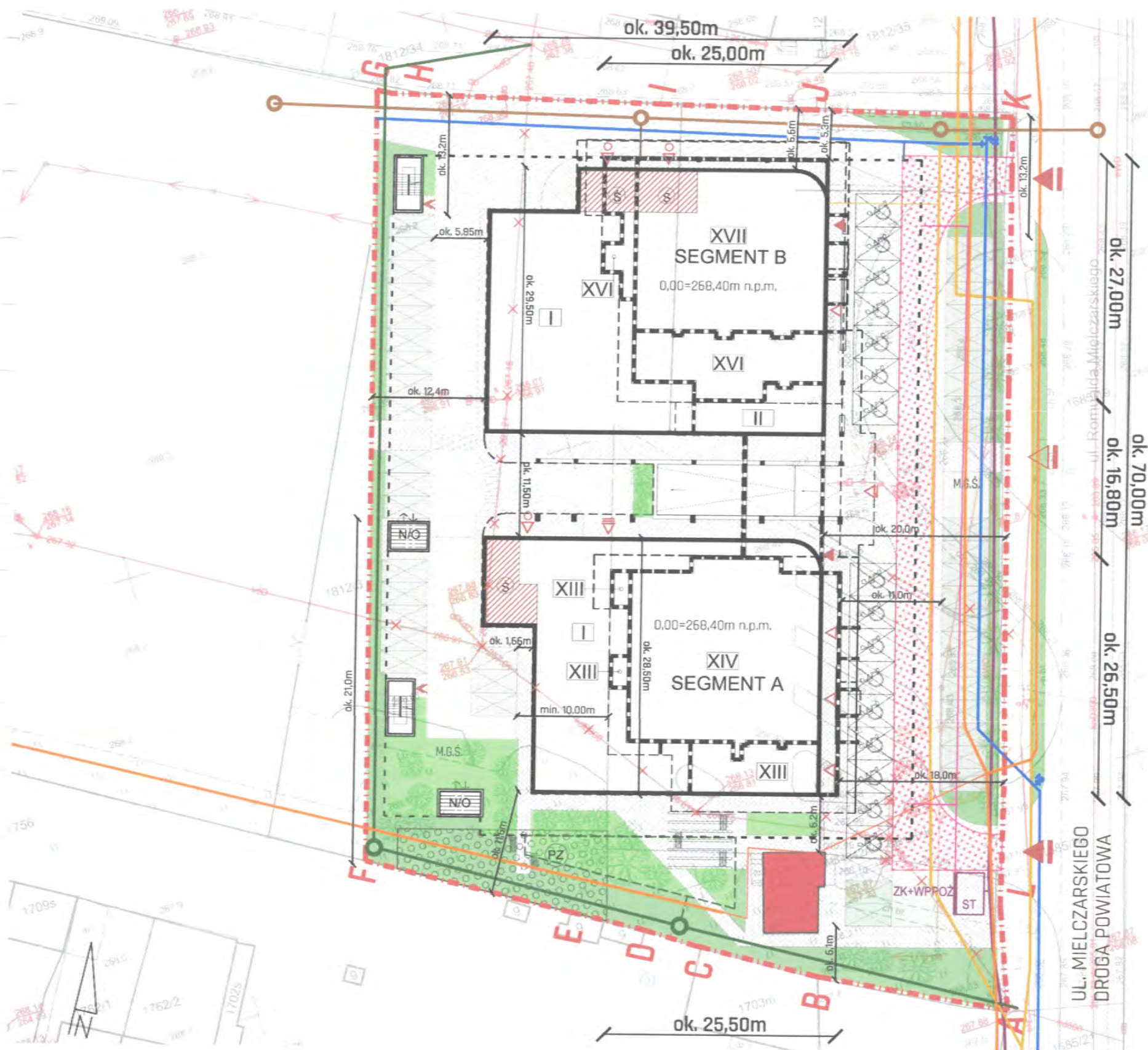
TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

ZAGOSPODAROWANIE
SKALA 1:500



LEGENDA

- AB-L-A** GRANICA OBSZARU INWESTYCJI MIESZKANOWEJ
- OBRYŚ BUDYNKU O DWÓCH SEGMENTACH**
OBRYŚ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
OBRYŚ BALKONÓW/LOGGII
OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NR EWID. 488 ZGODNIE Z ZARZĄDZENIEM NR 482/2022 PREZYDENTA MIASTA KIELCE Z DNIA 16.12.2022 R.**
- WJAZD NA TEREN INWESTYCJI**
WEJŚCIE DO CZĘŚCI MIESZKALNEJ
WEJŚCIE DO LOKALI
WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
WJAZD DO GARAŻU NA PARTERZE
WEJŚCIE DO POM. NA OPADY
WYJŚCIE DODATKOWE Z GARAŻU
- XVII M.G.S.**
M.G.S.
MIEJSCE POSTOJOWE 3,6x5,0
MIEJSCE POSTOJOWE 2,5x5,0
- URZĄDZENIA NADWĘTRZANE/ ODDYMANIE GARAŻU**
PZ
PŁAC ZABAW
POMIESZCZENIE SKŁADOWANIA ODPADÓW W BUDYNKU
- DROGA POŻAROWA**
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA/ TRAWNIK
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA NA STROPODACHACH
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY GEOKRATA NA GRUNCIE
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY GEOKRATA NA STROPODACHU
NAWIERZCHNIA UTWARDZONA - CIĄGI PIESZO JEZDNE
NAWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI
PROJEKTOWANE NASADZENIA
ŁAWKA
- PLANOWANE SIED I PRZYŁĄCZA**
PROJ. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
PROJ. PRZYŁĄCZE GAZOWICZE (OSTATECZNA LOKALIZACJA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA PSG)
PROJ. PRZEKŁADKA PRZEWODU TELEKOMUNIKACYJNEGO
ISTNIEJĄCY PRZEWÓD TELEKOMUNIKACYJNY
PROJ. SIĘĆ WODOCIĄGOWA
PROJ. SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
PROJ. PRZEKŁADKA SIĘCI KAN. DESZCZOWEJ
PROJ. ZBIORNIK NA WODĘ DESZCZOWĄ
ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOWA
ISTNIEJĄCY PRZEWÓD ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
PROJ. WŁZ KABLOWY DO BUDYNKU
ZK+WPROŻ
PROJ. ZŁĄCZKA KABLOWE, WYŁĄCZNIK WPROŻ (OSTATECZNA LOKALIZACJA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA PGE DYSTRYBUCJA)
ST
PROJ. STACJA TRANSFORMATOROWA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA PGE DYSTRYBUCJA
PLANOWANE DEMONTAŻE





TERA
GROUP

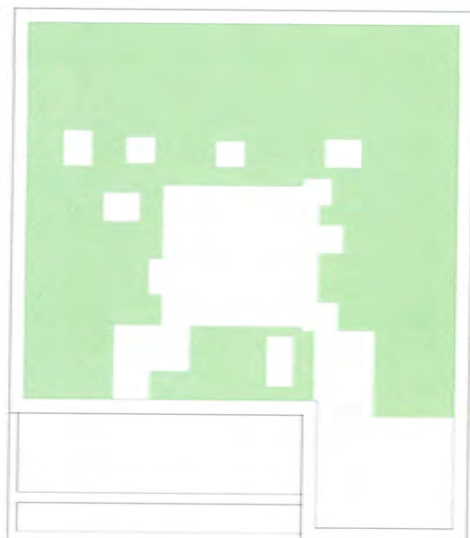
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO O DWÓCH SEGMENTACH Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W PARTERZE (W TYM HANDEL O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY DO 900M²), Z GARAŻEM PODZIEMNYM, NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 1812/3 OBRĘB 0009 PRZY UL. MIELCZARSKIEGO W KIELCACH WRAZ Z REALIZACJĄ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ: OGÓLNODOSTĘPNEGO, 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

DATA: LUTY 2026

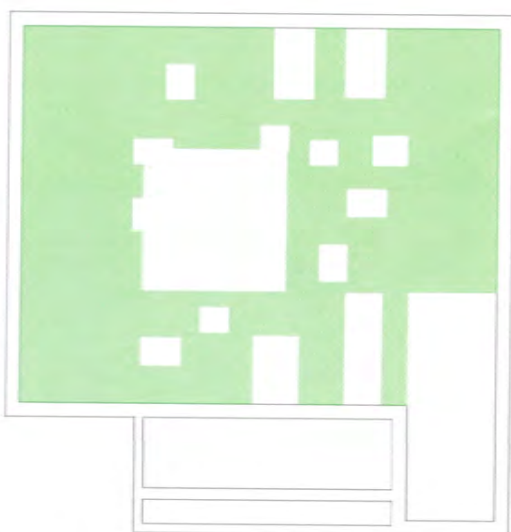
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ SKALA 1:500

SCHEMAT DACHU NA SEGMENTCIE B NAD K17 SKALA 1:40



SCHEMAT DACHU NA SEGMENTCIE A NAD K14 SKALA 1:40



LEGENDA

- AB-L-A** GRANICA OBSZARU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- OBRYŚ BUDYNKU O DWÓCH SEGMENTACH** OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ**
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK NA WODĘ DESZCZOWĄ**
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NR EWID. 488 ZGODNIE Z ZARZĄDZENIEM NR 482/2022 PREZYDENTA MIASTA KIELCE Z DNIA 16.12.2022 R.**
- PZ** PLAC ZABAW
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA/ TRAWNIKI**
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA NA STROPODACHACH**
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY GEOKRATA NA GRUNCIE**
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY GEOKRATA NA STROPODACHACH**
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA - CIĄGI PIESZO JEZDNE**
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI**
- PROJEKTOWANE NASADZENIA**
- ŁAWKA**

BILANS TERENU INWESTYCJI

Powierzchnia zabudowy	
Całkowita planowana powierzchnia zabudowy	ok. 2 300,00m ²
Powierzchnia biologicznie czynna:	
Teren biologicznie czynny (100%*624,69)	ok. 624,69m ²
Teren biologicznie czynny na stropodachach (50%*1 477,60)	ok. 738,80m ²
Geokrata 86% (86%*360,31)	ok. 309,87m ²
Geokrata 50% z 86% (43%*340,97)	ok. 146,62m ²
Całkowita powierzchnia biologicznie czynna	ok. 1830,00m ²
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynne	0,2877
OGÓLNODOSTĘPNY, NIEOGRODZONY, URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU - PLAC ZABAW NA TERENIE	ok. 165m ²





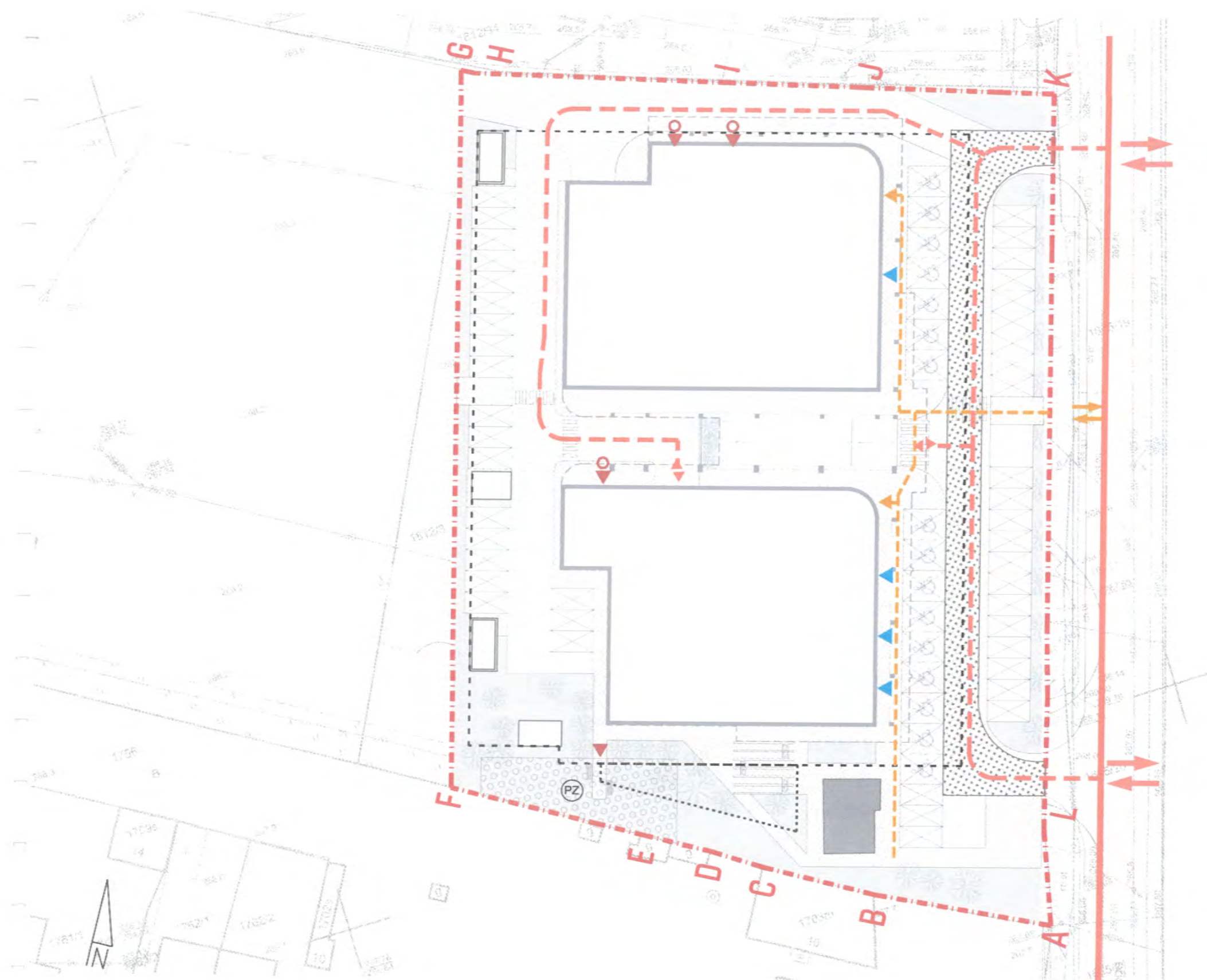
TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2025

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ



LEGENDA

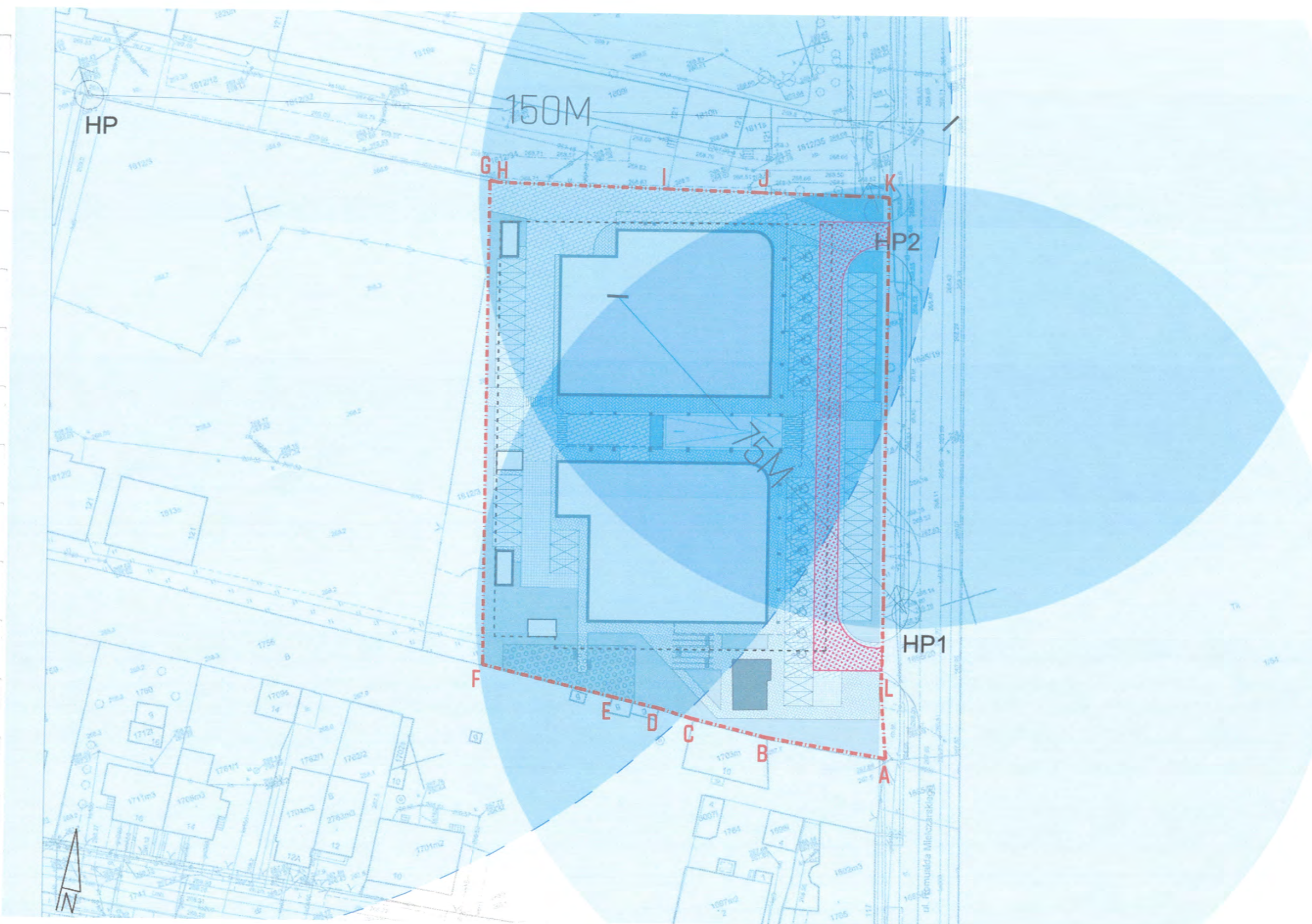
- A-B-L-A** GRANICA OBSZARU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- OBRYŚ BUDYNKU O DWÓCH SEGMENTACH OBJĘTEGO OPŁACOWANIEM
- - -** OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ▶** WEJŚCIA DO KŁATEK MIESZKANIOWYCH
- ▶** WEJŚCIA DO LOKALI
- WEJŚCIA DO POM. NA ODPADY
- ▶** WEJŚCIA NA PLAC ZABAW
- ▶** WJAZDY DO GARAŻY
- ⚡** WEJŚCIA / WYJŚCIA Z TERENU INWESTYCJI
- ⚡** WJAZDY / WYJAZDY Z TERENU INWESTYCJI
- - -** DROGI PIESZE
- - -** DROGI PIESZO-JEZDNE
- - -** DROGI KOMUNIKACYJNE OBSŁUGUJĄCY INWESTYCJE

Zgodnie z uchwałą krajobrazową obowiązującą na terenie miasta Kielce, teren inwestycji nie będzie ogrodzony. Dla planowanego założenia została zaprojektowana komunikacja wewnętrzna.





SCHEMAT OBSŁUGI POŻAROWEJ I PRZECIWPÓŻAROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ



LEGENDA

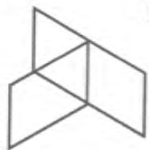
- AB-L-A GRANICA OBSZARU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- OBRYŚ BUDYNKU O DWÓCH SEGMENTACH OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- OBRYŚ KONFIGURACJI PODZIEMNEJ
- DROGA POŻAROWA
- ZAKRES HYDRANTU POŻAROWEGO DO 75 M
- ZAKRES HYDRANTU POŻAROWEGO DO 150 M
- HP HYDRANT ISTNIEJĄCY
- HP 1-2 HYDRANTY PROJEKTOWANE

Do nowoprojektowanego budynku zostanie doprowadzona droga pożarowa zapewniająca min 30% obwodu budynku.

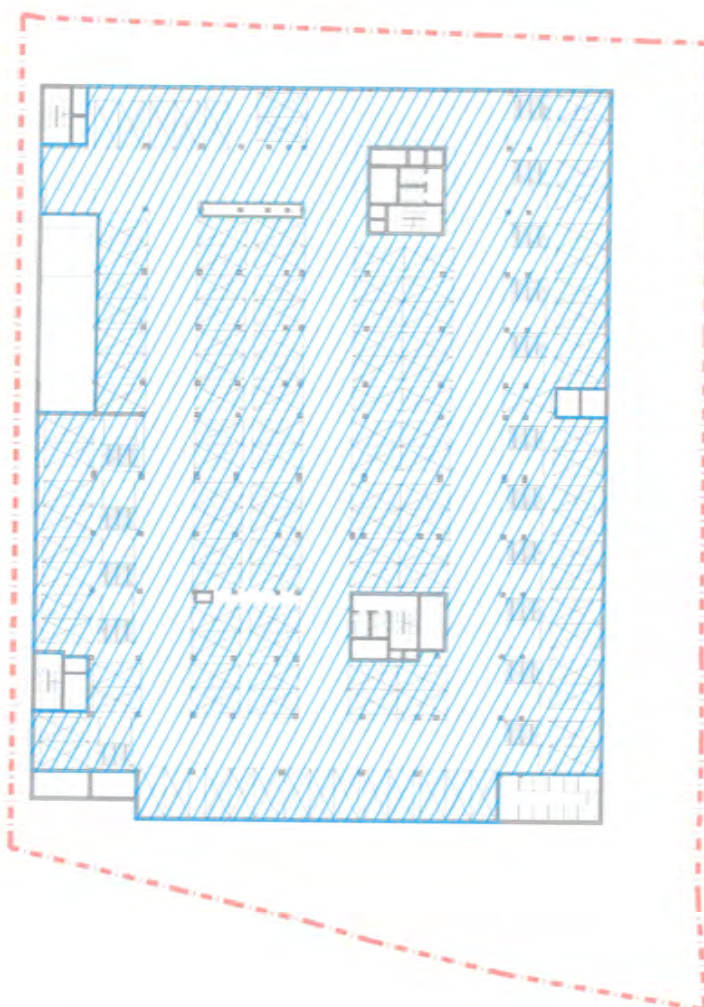
Droga pożarowa zlokalizowana na ciągu jezdnym o szerokości min 4 m w odległości od 5 do 15 m od projektowanej zabudowy.

Zapotrzebowanie związane z zewnętrznym gaszeniem pożaru zapewniają dwa hydranty zewnętrzne zlokalizowane w odległości do 75m oraz do 150m.

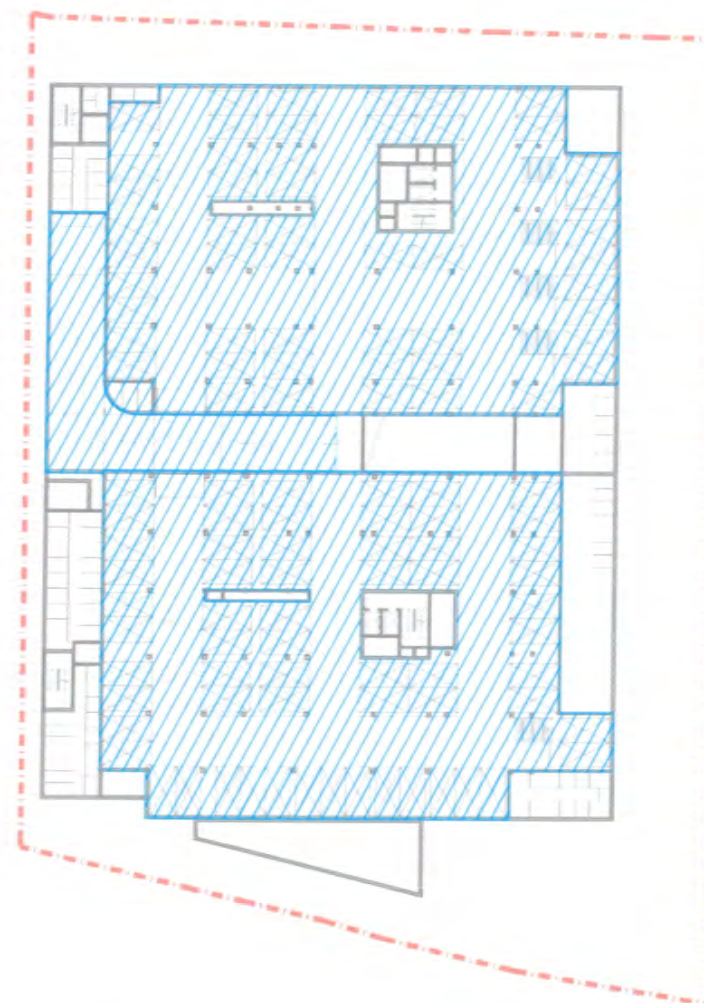




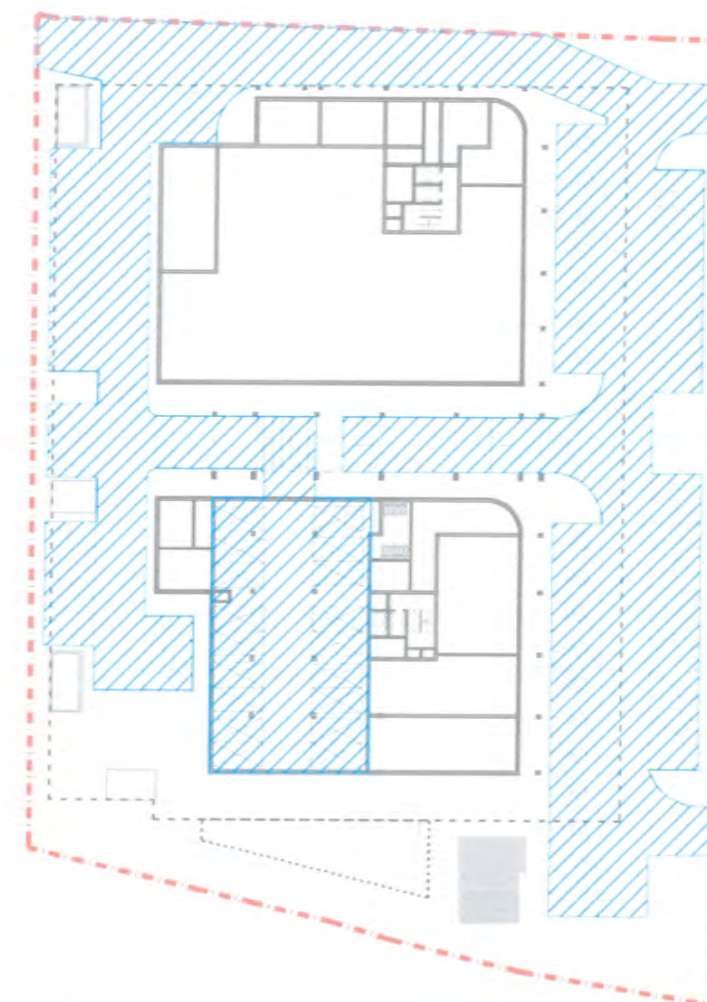
SCHEMAT WYLICZENIA POW. KOMUNIKACJI



GARAŻ -2:
powierzchnia ok. 3 830,00m²



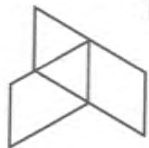
GARAŻ -1:
powierzchnia ok. 3 400,00m²



PARTER:
powierzchnia ok. 2 741,00m²

ŁĄCZNIE
ok. 9 971,00m²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

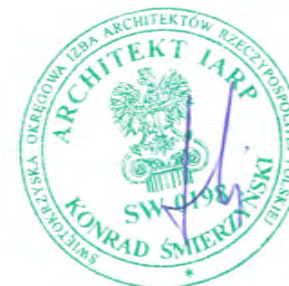
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

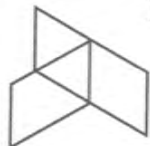
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI -2

SKALA 1:500

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- KOMÓRKI LOKATORSKIE
- ▢ MIEJSCA PARKINGOWE
- ▢ MIEJSCA PARKINGOWE PRZESUWNE
- ▲ WEJŚCIA DO KLATEK SCHODOWYCH
- ▢ KLATKA SCHODOWA
- ▢ POCHYLNIA





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

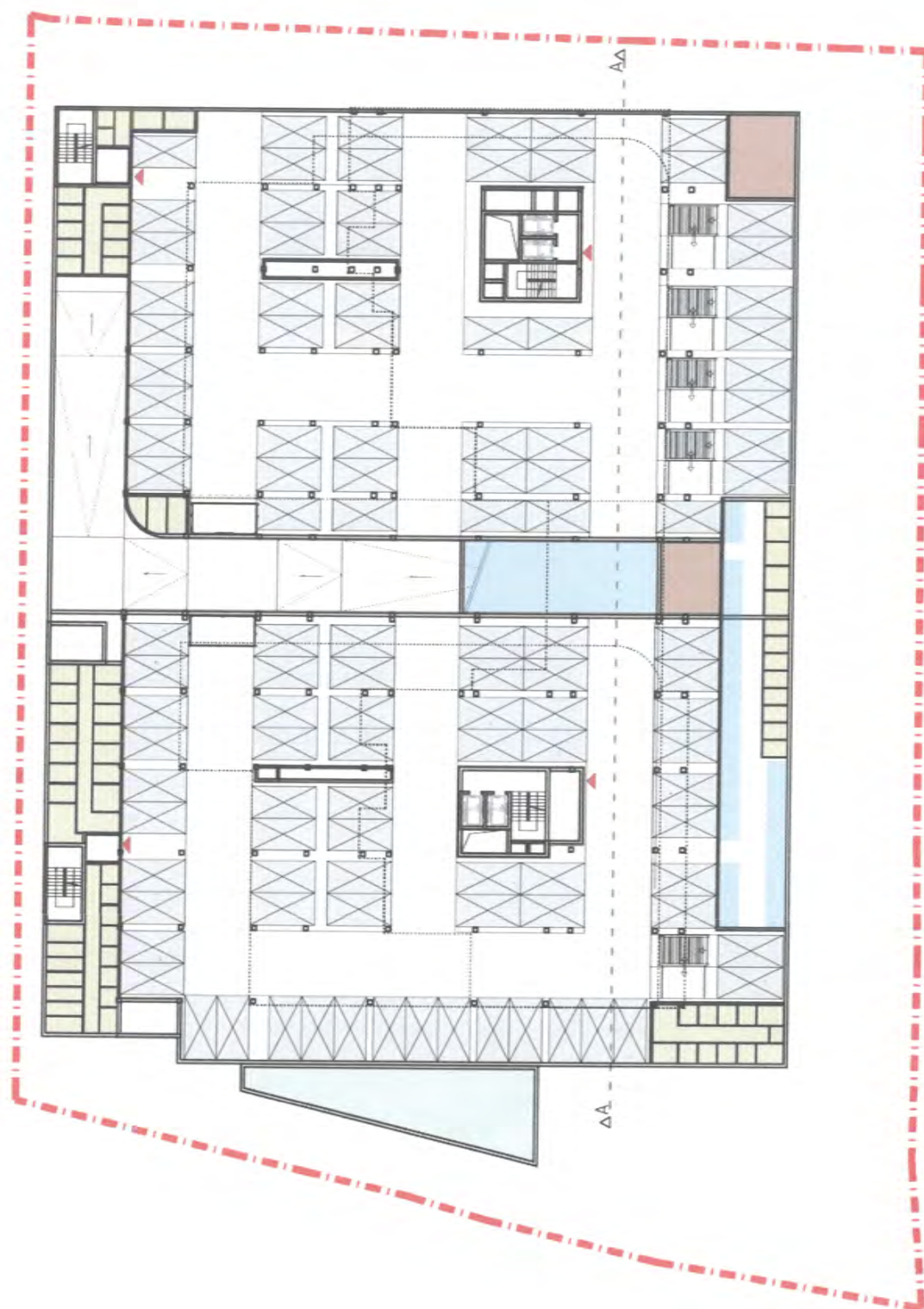
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI -1

SKALA 1:500

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- KOMÓRKI LOKATORSKIE
- ROWEROWNIA
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- ZBIORNIK NA WODĘ DESZCZOWĄ
- MIEJSCA PARKINGOWE
- MIEJSCA PARKINGOWE PRZESUWNE
- WEJŚCIA DO KLATEK SCHODOWYCH
- KLATKA SCHODOWA
- POCHYLNIA





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

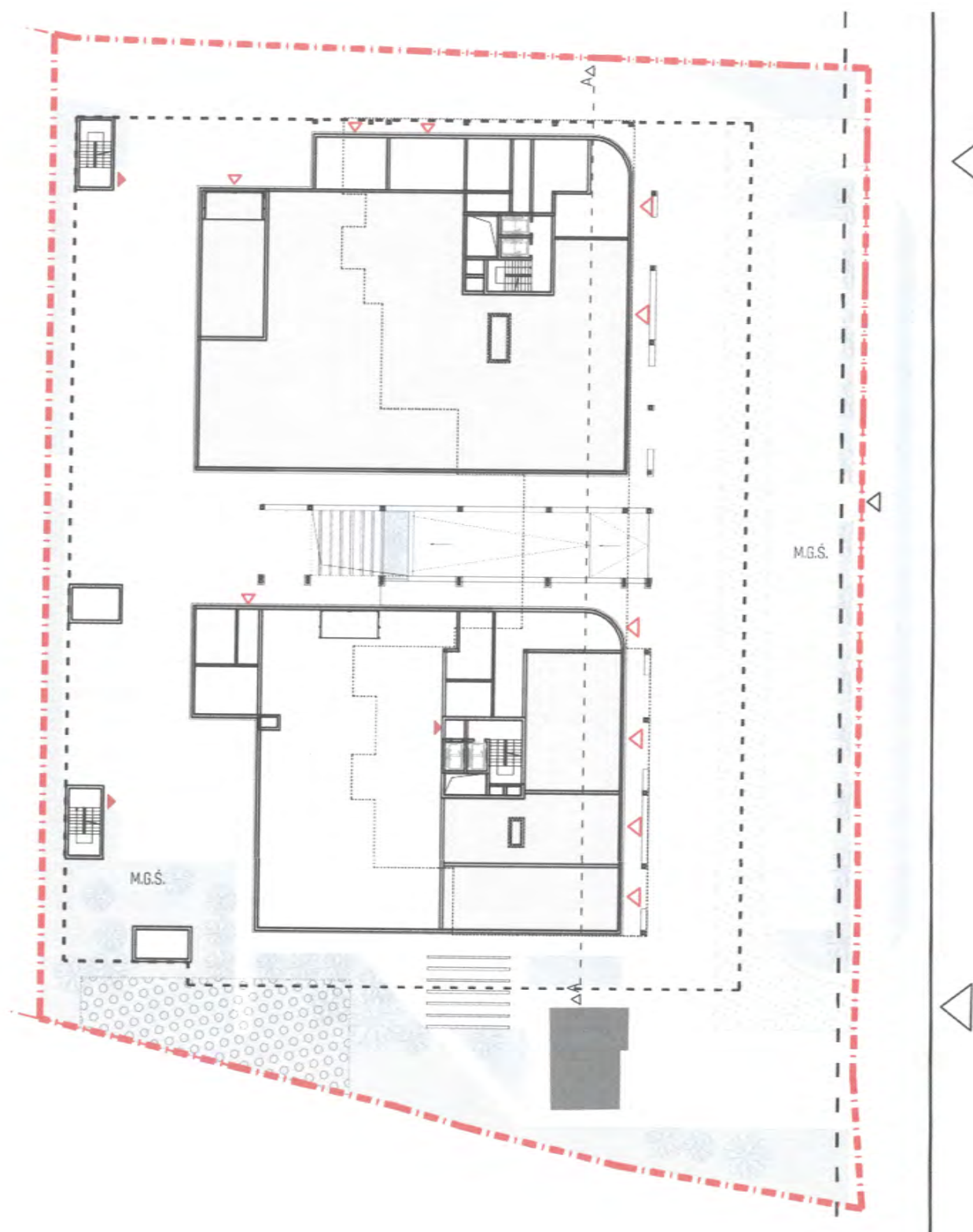
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +1 (PARTER)

SKALA 1:500

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- LOKALE USŁUGOWE





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

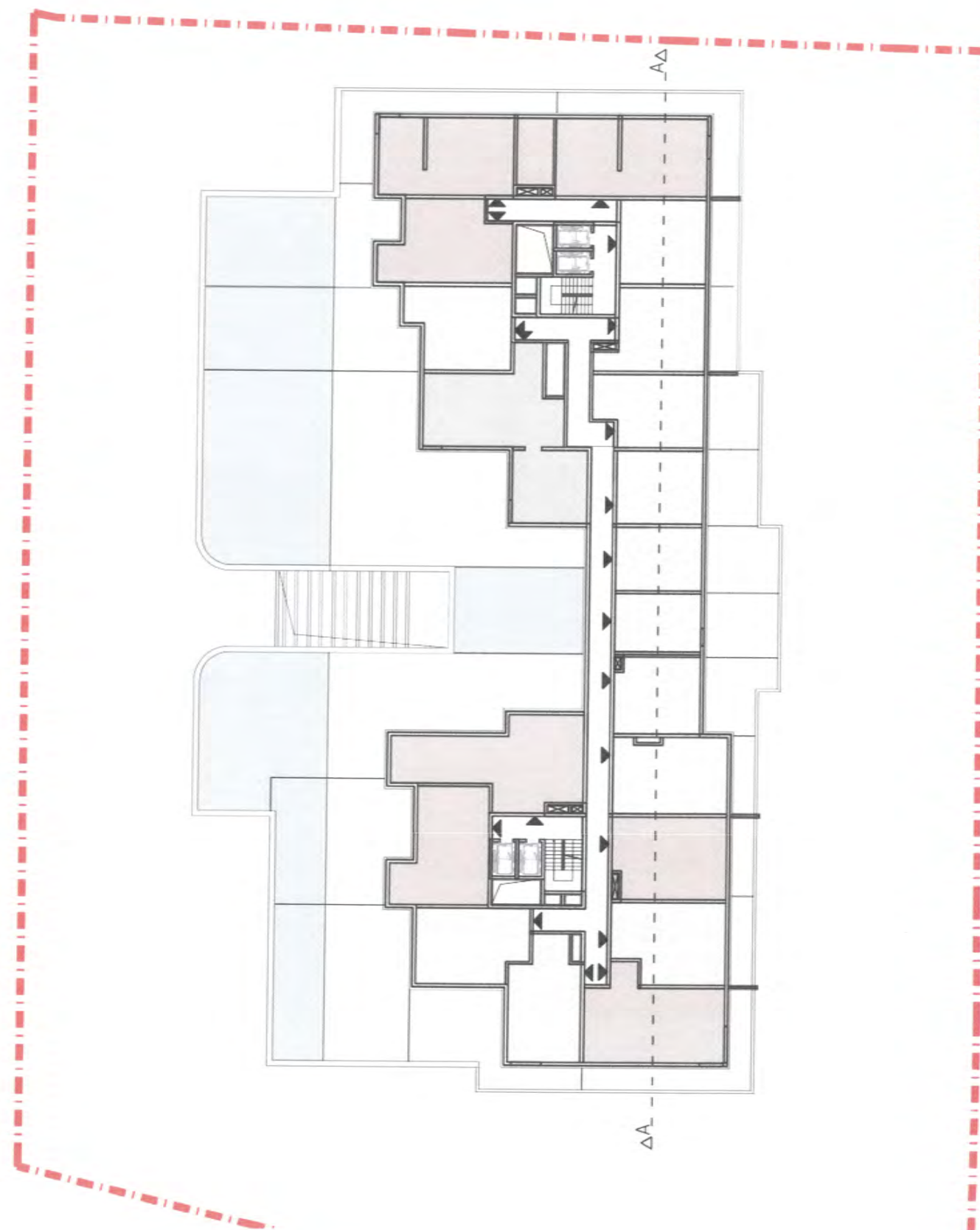
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

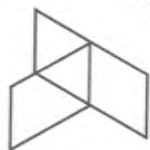
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +2

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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: OGÓLNODESTĘPNEGO, 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

DATA: LUTY 2026

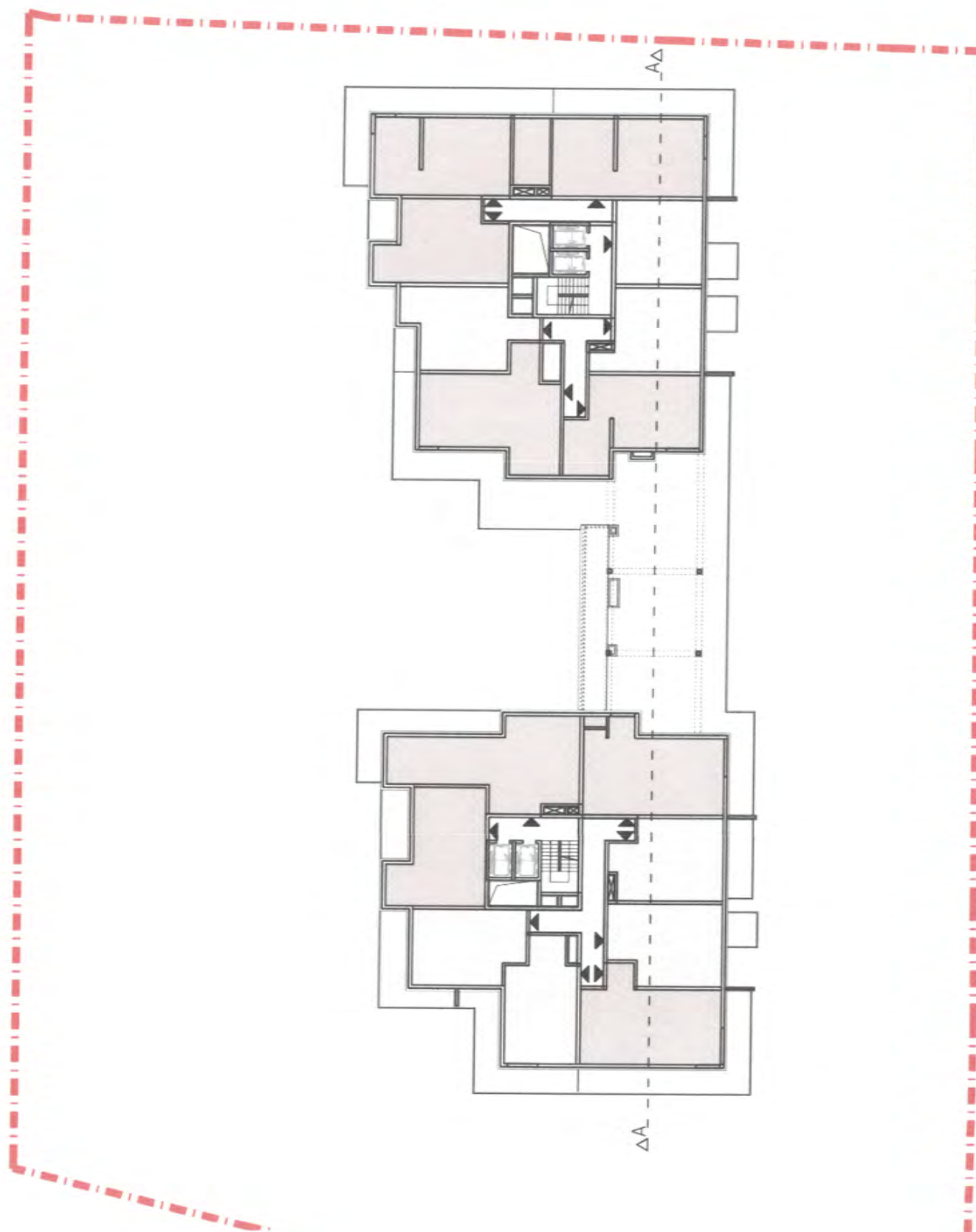
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

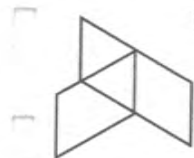
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +3

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

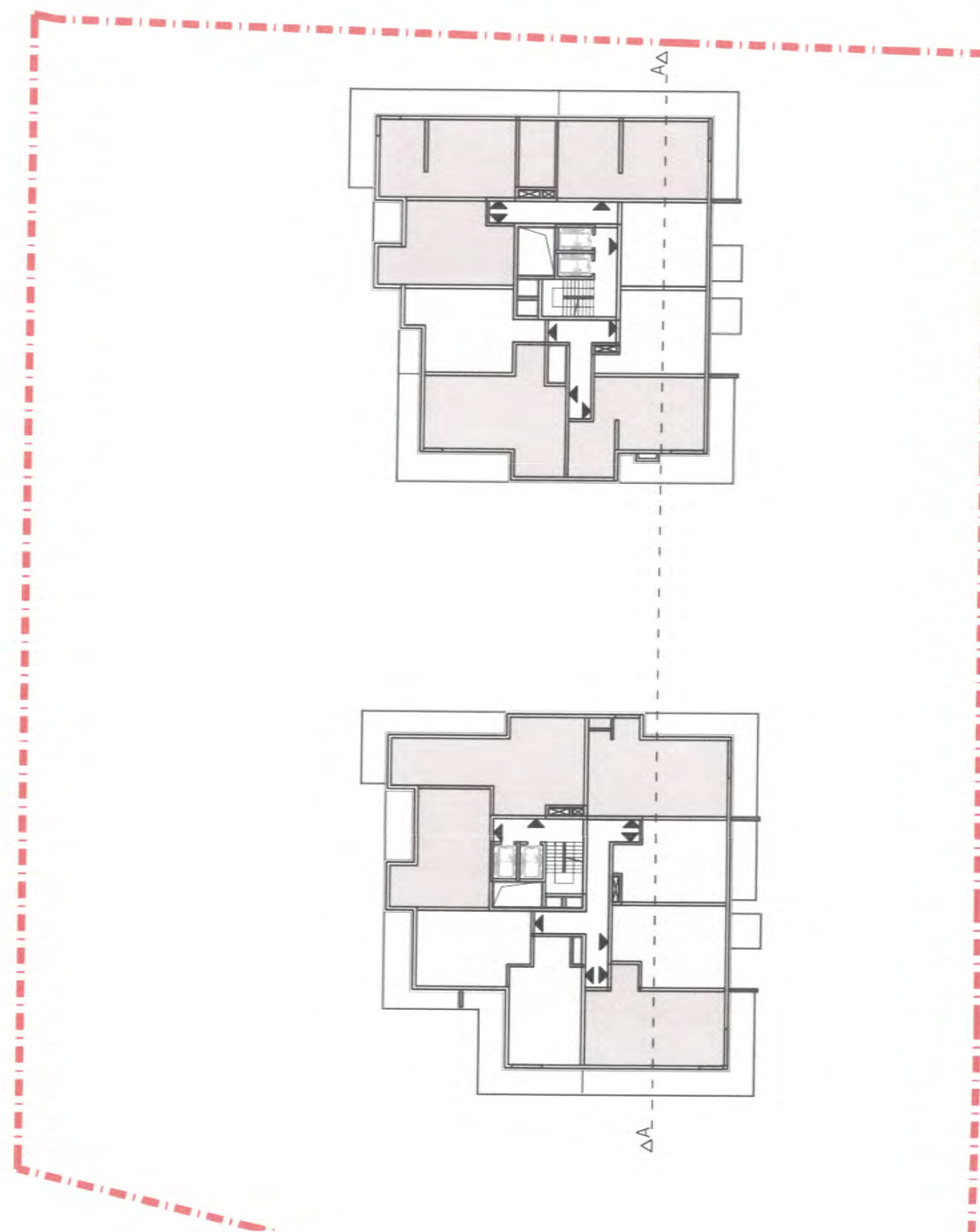
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

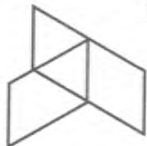
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +4

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

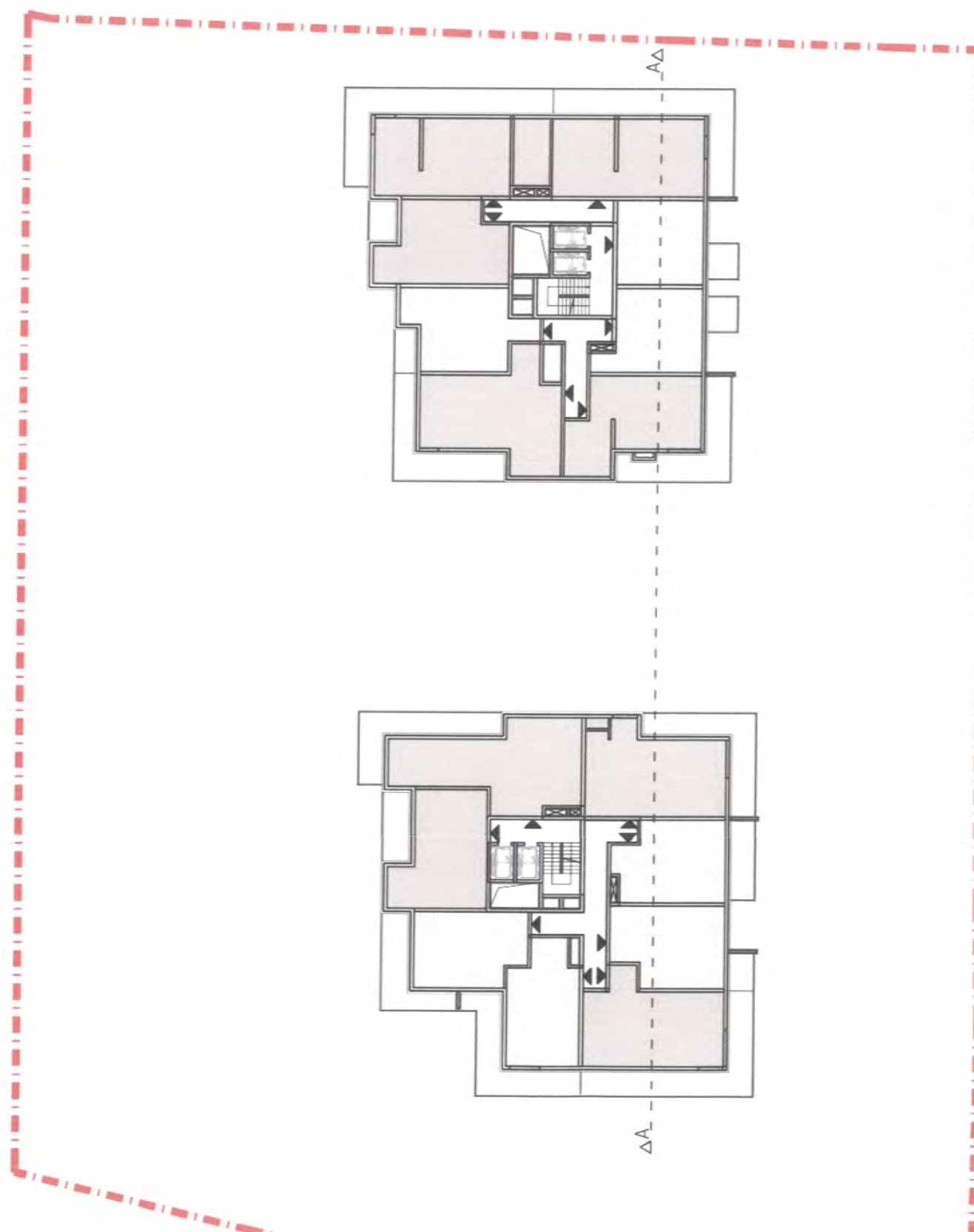
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

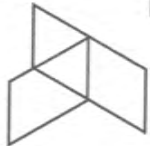
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +5

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

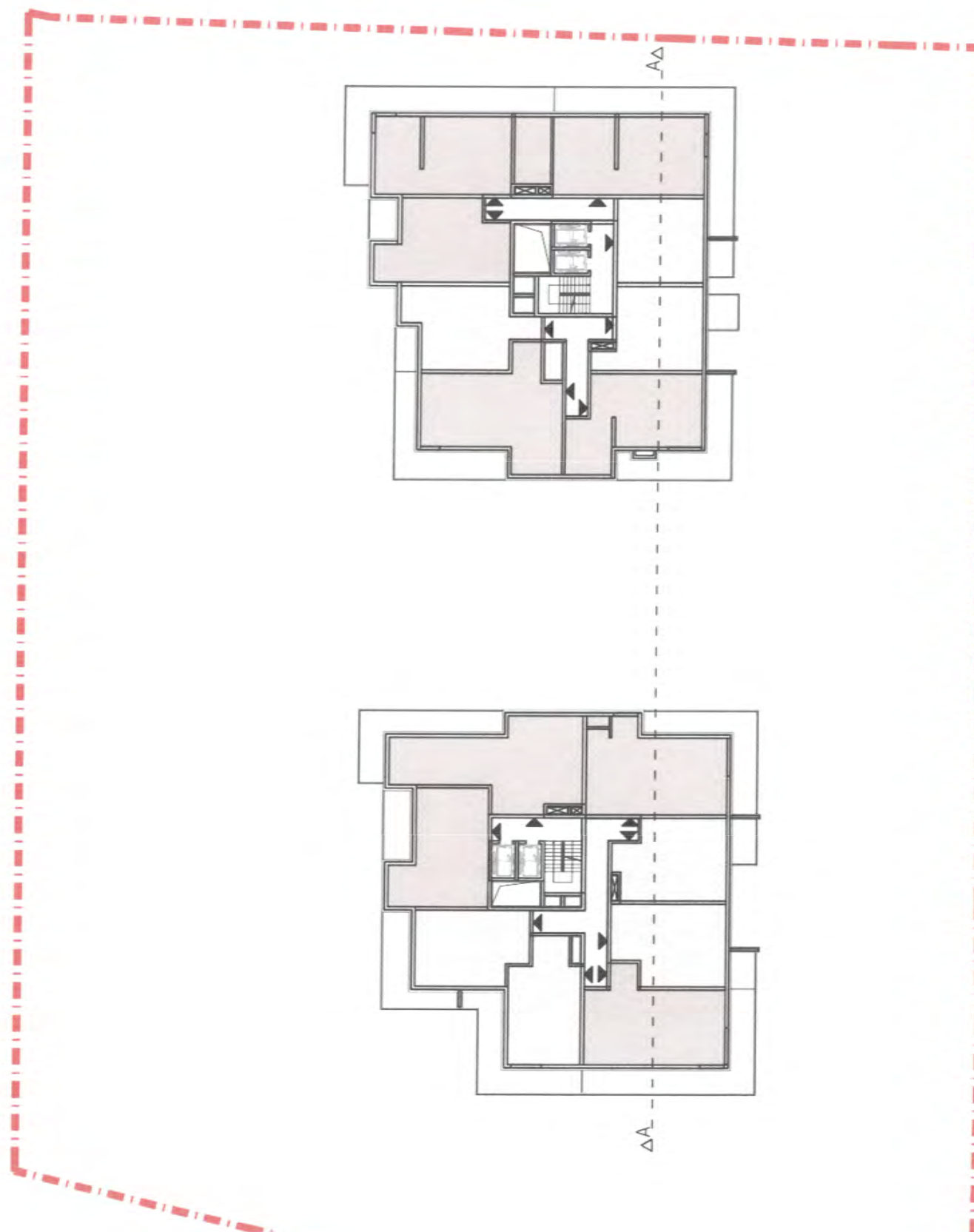
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

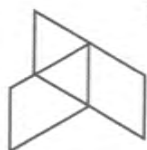
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +6

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

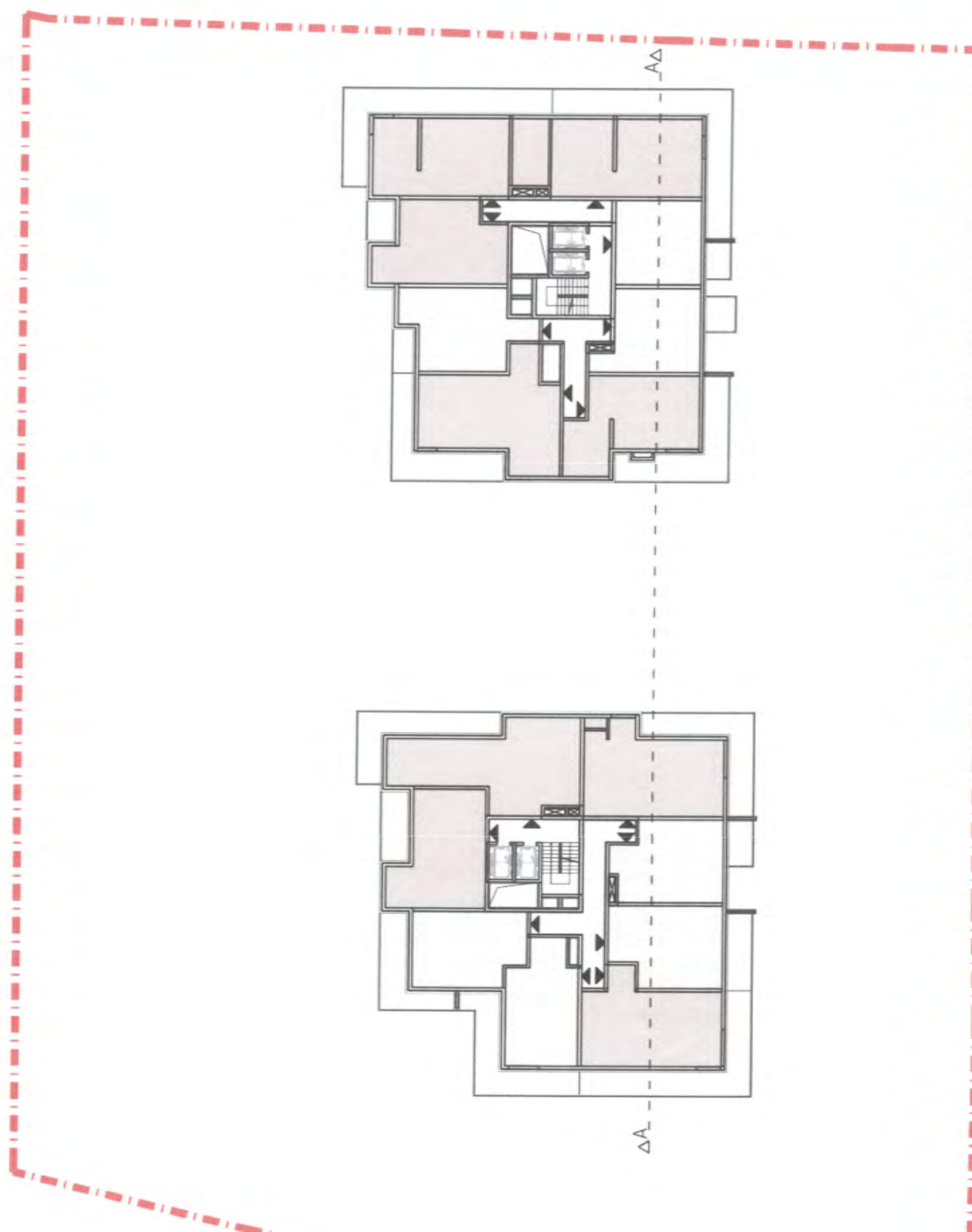
DATA: LUTY 2026

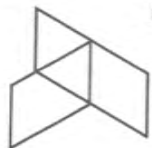
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +7 SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

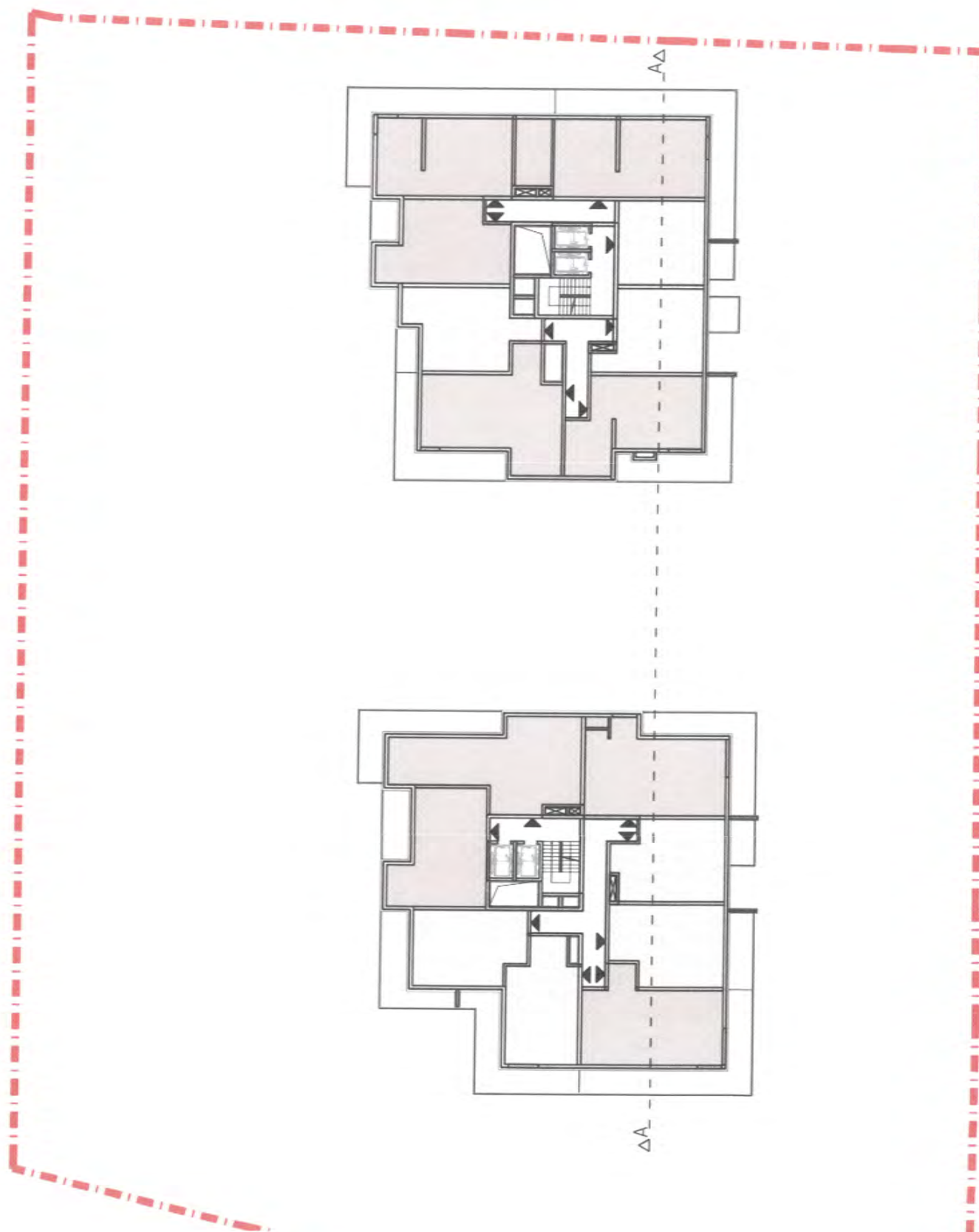
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +8

SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

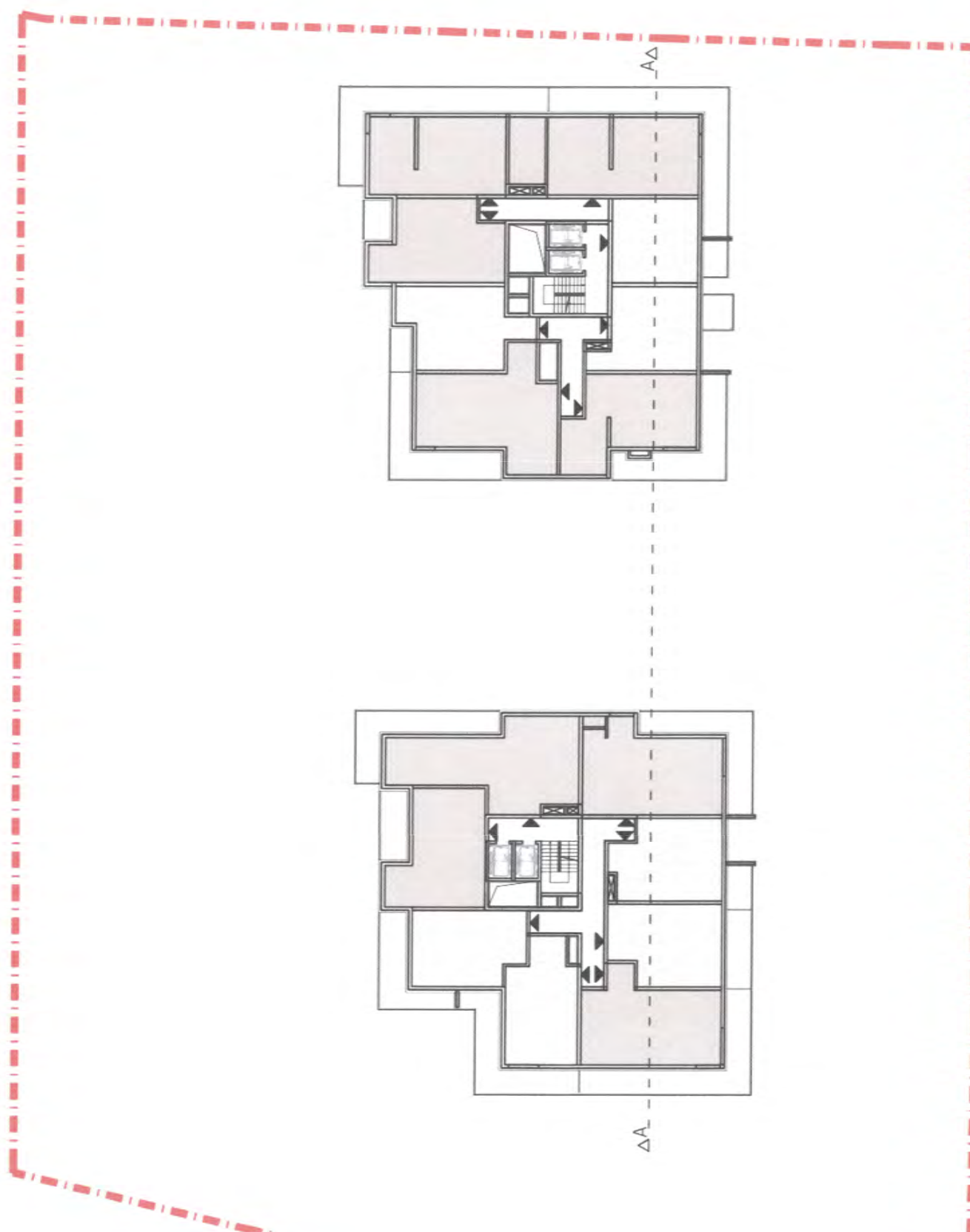
DATA: LUTY 2026

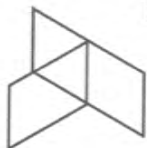
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +9,+10 SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

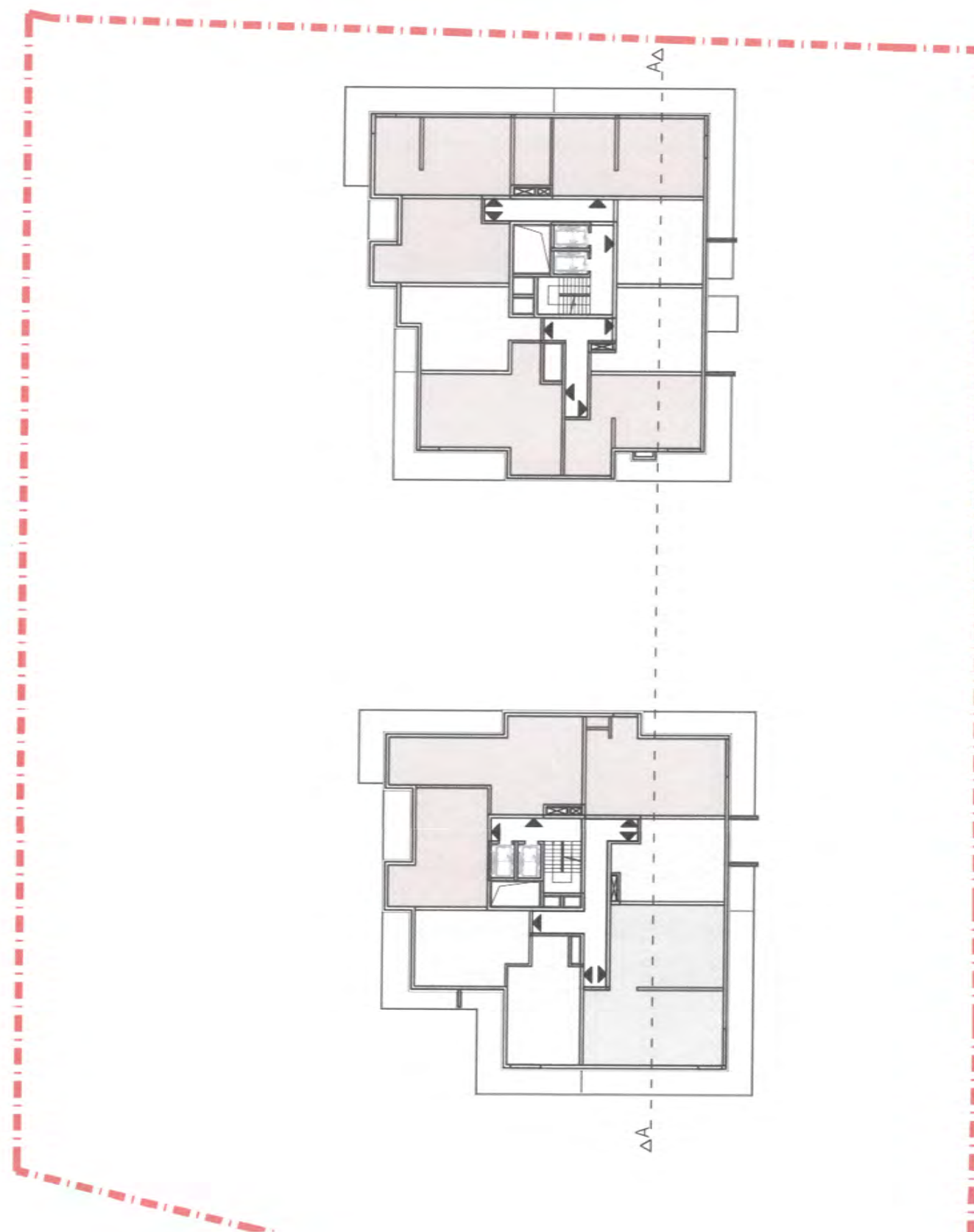
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +11

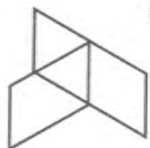
SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²



105



TERA
GROUP

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

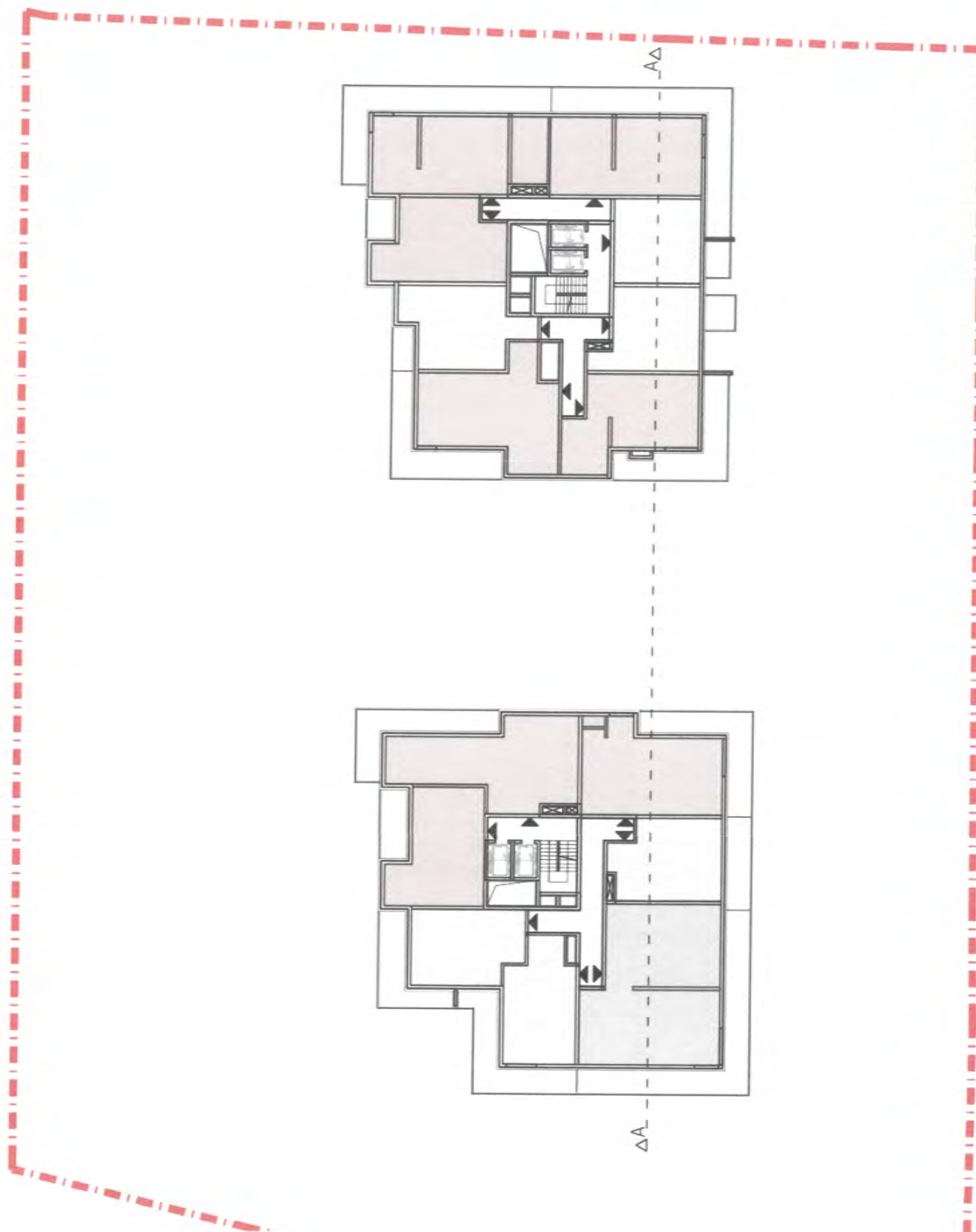
DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +12, +13 SKALA 1:400

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²



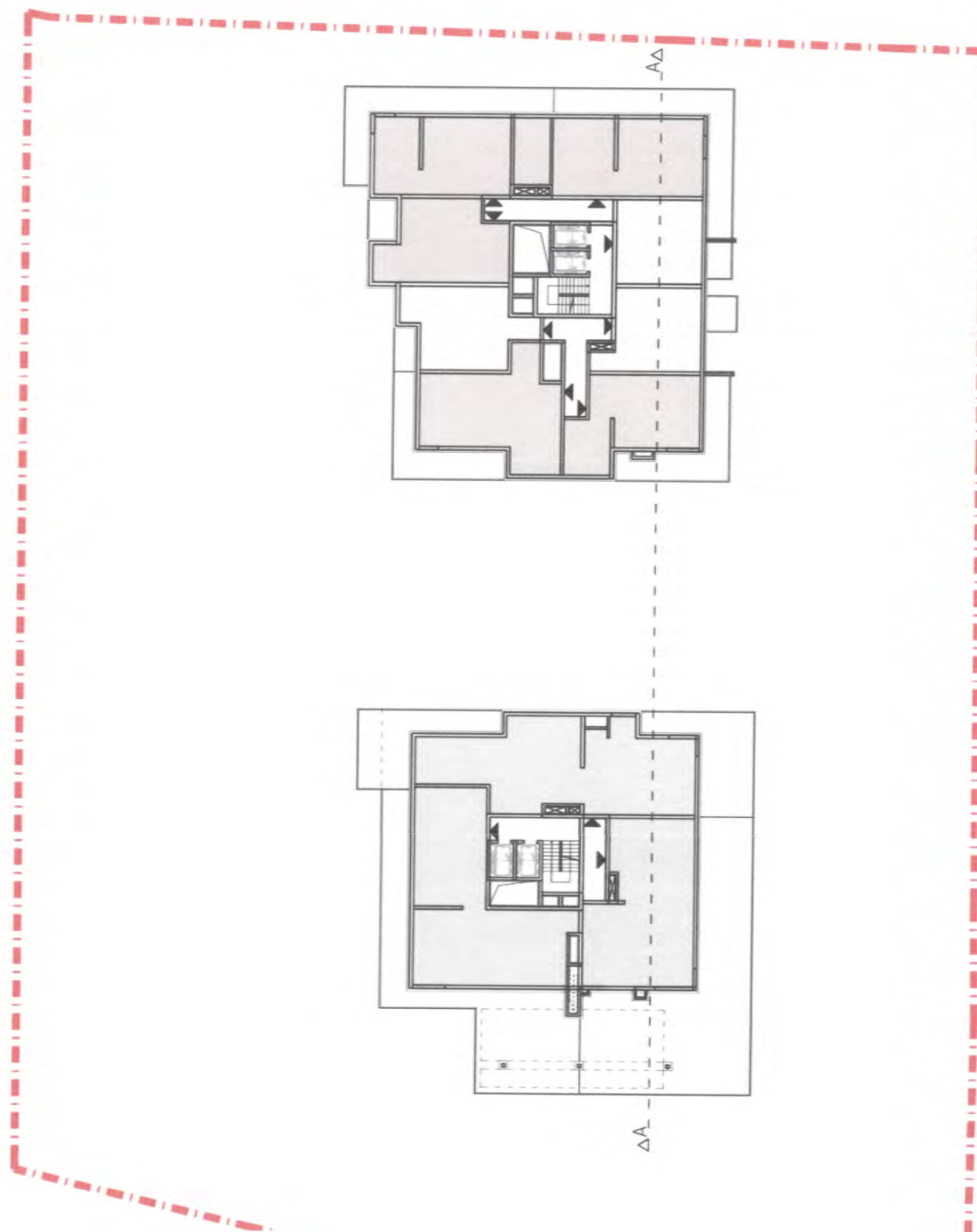
106

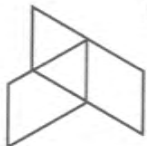
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +14

SKALA 1:400

LEGENDA:

- - - GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





TERA
GROUP

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

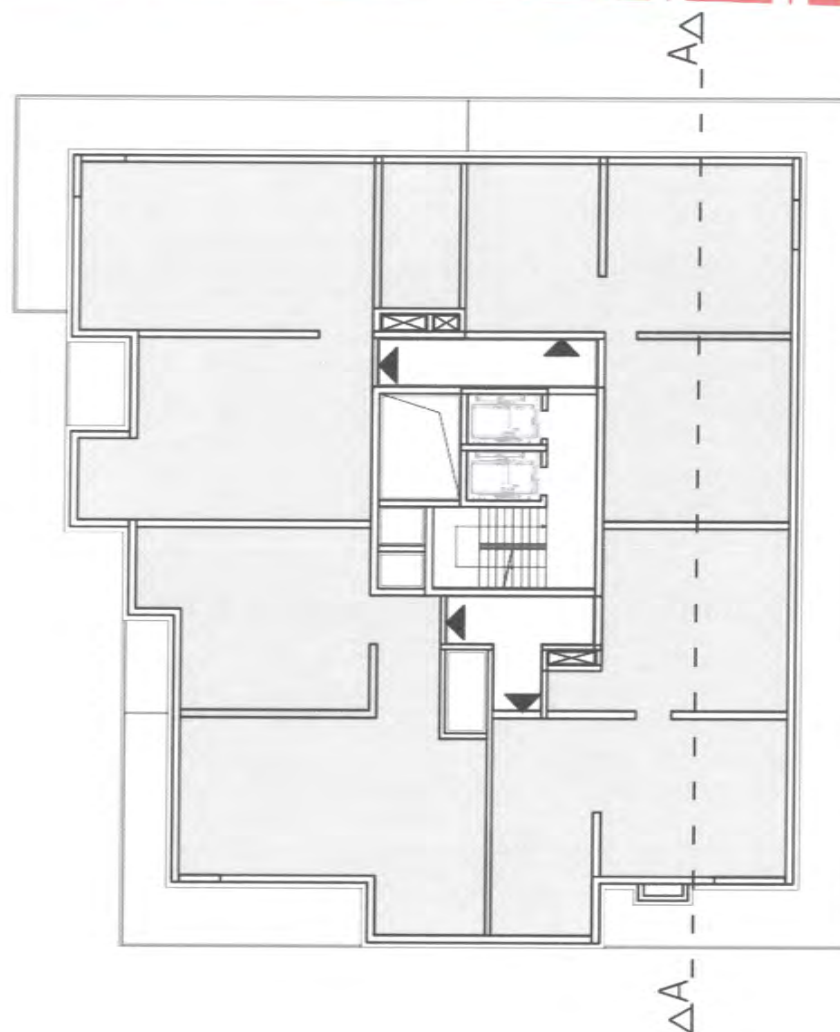
DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

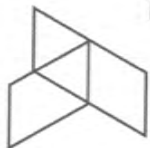
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +15, +16 SKALA 1:250

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA OO 70M²



108



TERA
GROUP

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

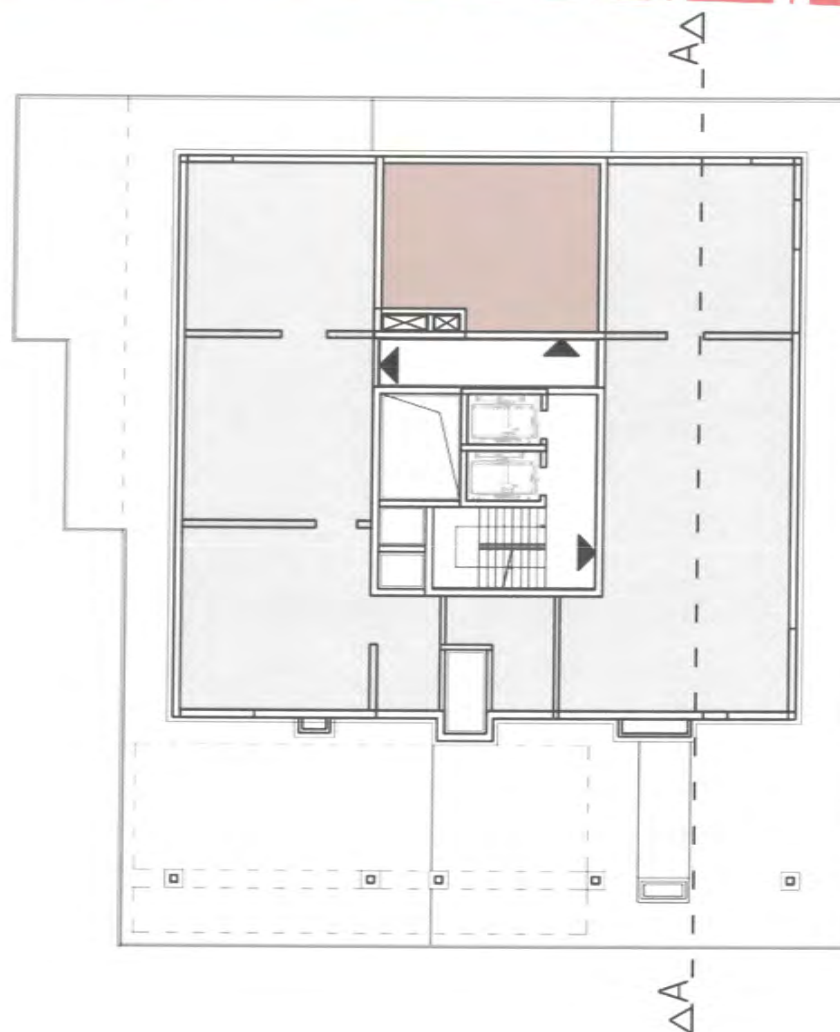
DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +17 SKALA 1:250

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA OD 70M²
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

PRZEKRÓJ A-A

SKALA 1:300





Wszystkie lokale mieszkalne w projektowanym budynku zlokalizowane na kondygnacji nr 2, czyli najniższej kondygnacji mieszkalnej oraz na kondygnacjach wyższych w przedziale 7:00 do 17:00 pozostają nasłonecznione przez czas 3 godzin bądź dłużej, w związku z czym § 60, ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący zapewnienia czasu nasłonecznienia zostaje spełniony.

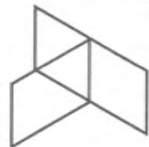
Projektowany budynek oraz istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich nie oddziałują na siebie w sposób negatywny czyli taki, który ograniczałby czas nasłonecznienia poniżej poziomu normatywnego. Projektowany budynek nie zacienia zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią zaciemniany w stopniu, który ograniczałby czas nasłonecznienia mieszkańców poniżej poziomu normatywnego.

Sąsiednie istniejące budynki mieszkalne nie są zacieniane przez budynek projektowany oraz nie wpływają negatywnie na nasłonecznienie mieszkańców w projektowanym budynku.

Z przeprowadzonej równoległej analizy przestaniania projektowanego budynku oraz istniejącej zabudowy sąsiedniej wynika że:

Projektowany budynek nie przesłania sam siebie, nie przesłania istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią przesłaniany, w związku z czym warunek §13. ust. 1-2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący przesłaniania zostaje spełniony.





TERA
GROUP

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 WYPÓCZYNKU 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

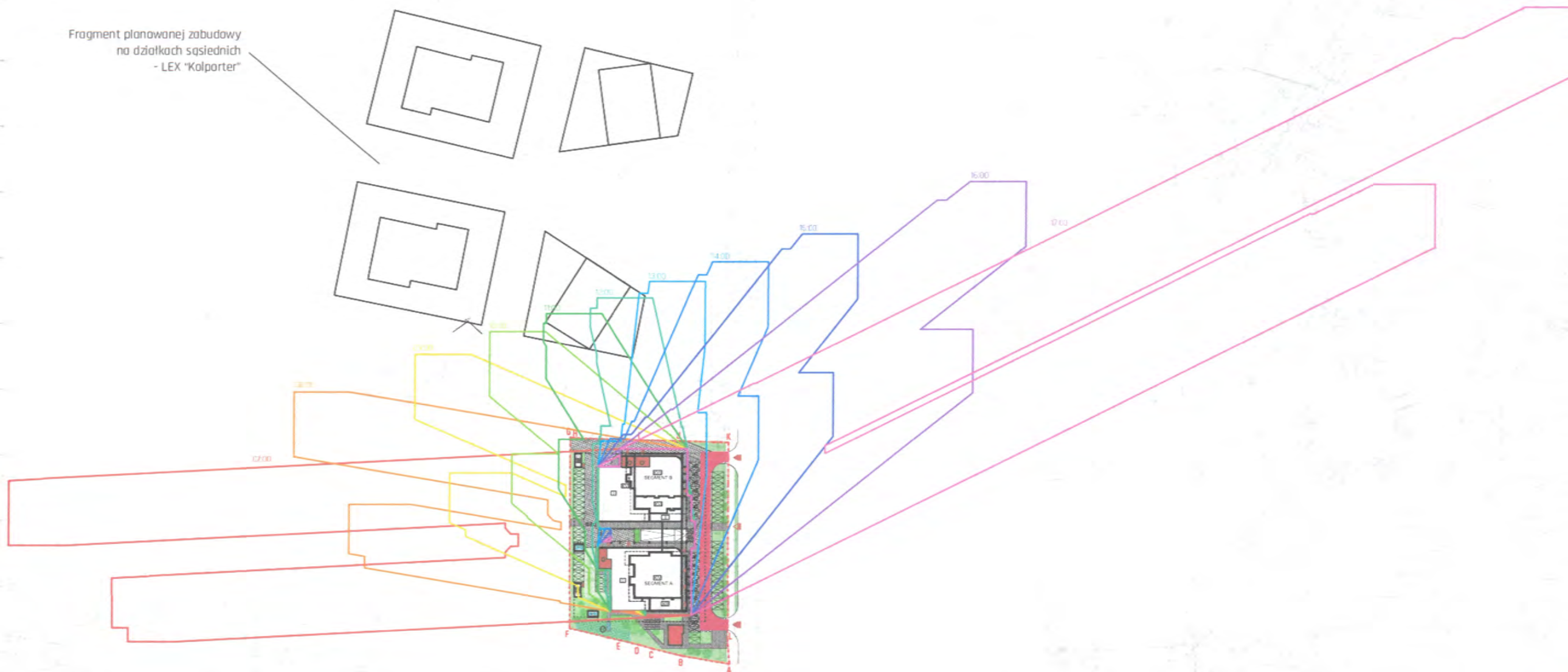
DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

WYKRES CIENI RZUCANYCH PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK W DNIU RÓWNONOCY WIOSENNEJ

SKALA 1:2 000

Fragment planowanej zabudowy
na działkach sąsiednich
- LEX "Kolporter"



Z przeprowadzonej analizy nasłonecznienia projektowanego budynku oraz istniejącej zabudowy sąsiedniej wynika że:

Wszystkie lokale mieszkalne w projektowanym budynku zlokalizowane na kondygnacji nr 2, czyli najniższej kondygnacji mieszkalnej oraz na kondygnacjach wyższych w przedziale 7:00 do 17:00 pozostają nasłoneczone przez czas 3 godzin bądź dłużej, w związku z czym 560. ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący zapewnienia czasu nasłonecznienia zostaje spełniony.

Dla lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji 1 w projektowanym budynku, z racji na ich funkcję niemieszkalną, czasu nasłonecznienia nie określa się.

Projektowany budynek oraz istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich nie oddziałują na siebie w sposób negatywny czyli taki, który ograniczałby czas nasłonecznienia poniżej poziomu normatywnego. Projektowany budynek nie zacienia zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią zacieniany w stopniu, który ograniczałby czas nasłonecznienia mieszkań poniżej poziomu normatywnego.

Sąsiednie istniejące budynki mieszkalne nie są zacieniane przez budynek projektowany oraz nie wpływają negatywnie na nasłonecznienie mieszkań w projektowanym budynku.

Z przeprowadzonej równoległej analizy przesłaniania projektowanego budynku oraz istniejącej zabudowy sąsiedniej wynika że:

Projektowany budynek nie przesłania sam siebie, nie przesłania istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią przesłaniany, w związku z czym warunek 513. ust. 1-2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący przesłaniania zostaje spełniony.

LEGENDA ANALIZA ZACIENIA

	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 07:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 08:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 09:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 10:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 11:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 12:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 13:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 14:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 15:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 16:00
	DZIEŃ RZUCANY O GODZINIE 17:00



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: OGÓLNODESTĘPNEGO, 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

DATA: LUTY 2026

Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

WYKRES CIENI RZUCANYCH PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK W DNIU RÓWNONOCY JESIENNEJ

SKALA 1:3 000

Z przeprowadzonej analizy nasłonecznienia projektowanego budynku oraz istniejącej zabudowy sąsiedniej wynika że:

Wszystkie lokale mieszkalne w projektowanym budynku zlokalizowane na kondygnacji nr 2, czyli najniższej kondygnacji mieszkalnej oraz na kondygnacjach wyższych w przedziale 7:00 do 17:00 pozostają nasłoneczone przez czas 3 godzin bądź dłużej, w związku z czym §60. ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący zapewnienia czasu nasłonecznienia zostaje spełniony.

Dla lokali usługowych zlokalizowanych na kondygnacji 1 w projektowanym budynku, z racji na ich funkcję niemieszkalną, czasu nasłonecznienia nie określa się.

Projektowany budynek oraz istniejąca zabudowa na działkach sąsiednich nie oddziałują na siebie w sposób negatywny czyli taki, który ograniczałby czas nasłonecznienia poniżej poziomu normatywnego. Projektowany budynek nie zaciemnia zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią zaciemniany w stopniu, który ograniczałby czas nasłonecznienia mieszkań poniżej poziomu normatywnego.

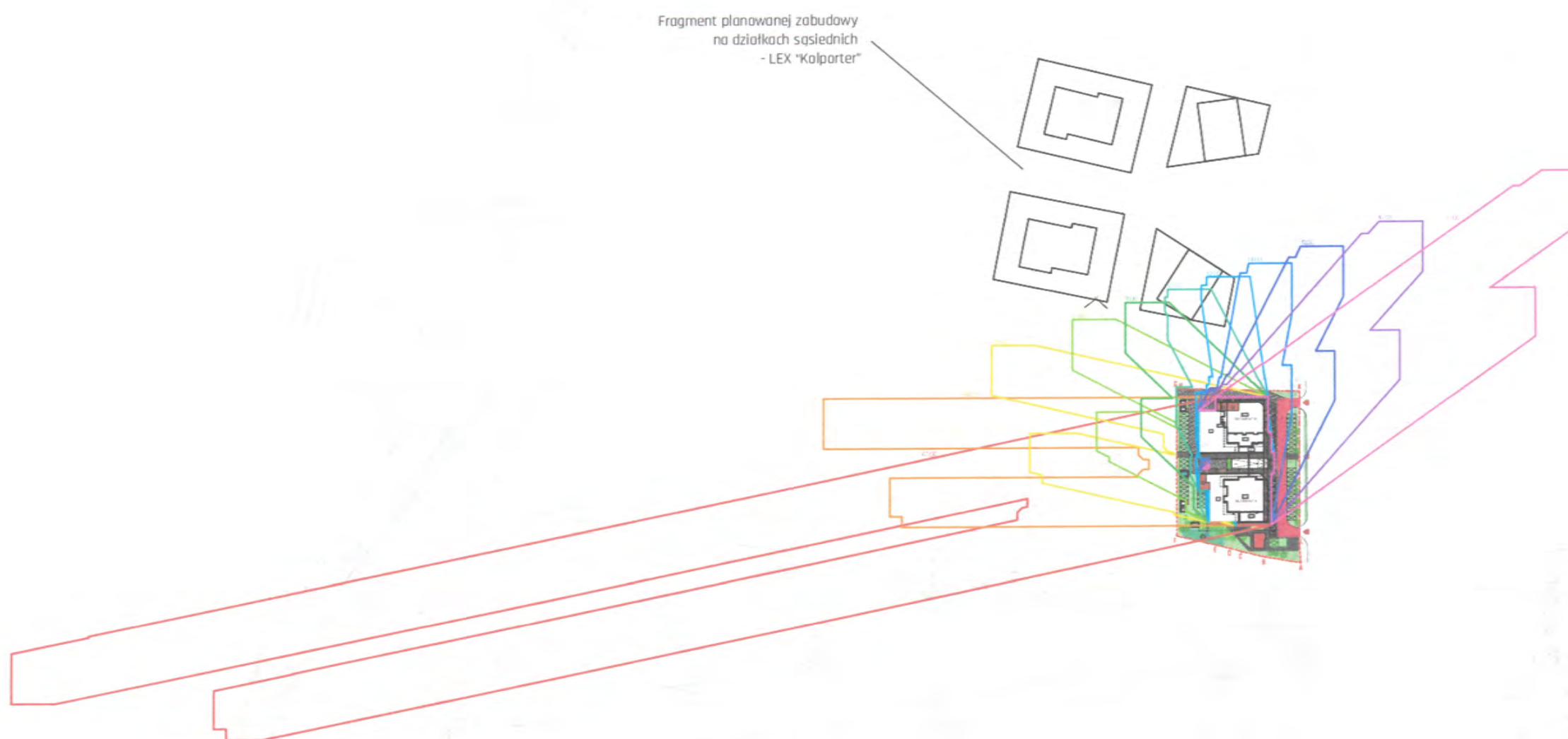
Sąsiednie istniejące budynki mieszkalne nie są zaciemniane przez budynek projektowany oraz nie wpływają negatywnie na nasłonecznienie mieszkań w projektowanym budynku.

Z przeprowadzonej równoległej analizy przesłaniania projektowanego budynku oraz istniejącej zabudowy sąsiedniej wynika że:

Projektowany budynek nie przesłania sam siebie, nie przesłania istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz nie jest przez nią przesłaniany, w związku z czym warunek §13. ust. 1-2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczący przesłaniania zostaje spełniony.

LEGENDA ANALIZA ZACIEMNIENIA

	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 07:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 08:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 09:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 10:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 11:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 12:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 13:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 14:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 15:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 16:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 17:00



BILANS PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

TEREN INWESTYCJI	
część działki nr ewid. 1812/3	6 361,00m2
Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją	6 361,00m2

BILANS TERENU INWESTYCJI	
Powierzchnia zabudowy	
Całkowita planowana powierzchnia zabudowy	ok. 2 300,00m2
Powierzchnia biologicznie czynna:	
Teren biologicznie czynny (100%*624,69)	ok. 624,69m2
Teren biologicznie czynny (50%*1 477,60)	ok. 738,80m2
Geokrata 86% (86%*360,31)	ok. 309,87m2
Geokrata 50% z 86% (43%*340,97)	ok. 146,62m2
Całkowita powierzchnia biologicznie czynna	ok. 1830,00m2
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynne	0,2877

PROJEKTOWANE GABARYTY BUDYNKU	
Parametry całego budynku	
Całkowita szerokość budynku	ok. 70,00m
Całkowita długość budynku	ok. 39,50m
Wysokość budynku (liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego strachu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych)	do 55,00m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]	
Kubatura nadziemna	ok. 68 300,00m3
Kubatura podziemna	ok. 29 400,00m3
Powierzchnia całkowita części nadziemnej	ok. 18 925,00m2
Wskaźnik powierzchni zabudowy	ok. 2 300/6 361 = 0,3616
w tym: - całkowita planowana powierzchnia zabudowy projektowanego budynku - całkowita powierzchnia zabudowy istniejącego budynku	ok. 2 245,00m2 55,00m2
Wskaźnik intensywności zabudowy projektowanego budynku	ok. 18 925 / 6 361 = 2,9752
Wskaźnik intensywności zabudowy terenu objętego inwestycją	ok. 19 035,00/6361 = 2,9925

LOKALE	
USŁUGOWE	
Segment A	3 lokale
Segment B	1 lokal
PUL:	ok. 1000m2
MIESZKALNE	
Segment A	ok. 97 mieszkania
Segment B	ok. 117 mieszkań
łącznie:	ok. 214 mieszkań
PUM:	ok. 11 500,00m2
Przedział wielkościowy mieszkań	25m2 - 125m2
Średnia wielokość mieszkań	ok. 11 500,00 / 214 = ok. 53,70m2
PUL+PUM	ok. 12 495m2

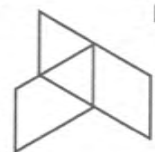
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH (dla potrzeb mieszkańców oraz lokali usługowych)	
Na poziomie terenu	
Miejsca o wym. 250x500	ok. 44
Miejsca o wym 360x500	ok. 16
Na kondygnacji 1	
Miejsca o wym. 250x500	ok. 18
Na kondygnacji -1	
Miejsca o wym. 250x500	ok. 116
Na kondygnacji -2	
Miejsca o wym. 250x500	ok. 140
Całkowita planowana ilość miejsc postojowych	ok. 334
Ilość miejsc postojowych dla rowerów	ok. 181



3

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026



Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

UKŁAD URBANISTYCZNY

Ze względu na lokalizację projektowanej zabudowy po przeciwnej stronie linii kolejowej, jej wysokość nie konkuruje z historyczną skalą śródmieścia ani nie dominuje nad istniejącą sylwetą miasta. Zastosowana intensywność i gabaryty obiektów pozwalają na wprowadzenie nowej jakości współczesnej architektury, która uzupełnia strukturę urbanistyczną miasta, pozostając w dialogu z istniejącą zabudową. Nowa forma architektoniczna stanowi czytelny znak rozwoju, jednocześnie respektując kontekst kulturowy i przestrzenny obszaru centralnego, bez efektu jego przytłoczenia.

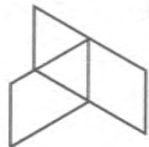
Ważnym elementem założenia jest wykształcenie nowej pierzei ulicy Mielczarskiego na terenach przemysłowych, co pozwoli na uporządkowanie przestrzeni publicznej i nadanie jej czytelnej struktury urbanistycznej. Projektowane budynki pełnić będą funkcję lokalnego centrum nowej dzielnicy, stanowiąc dominantę przestrzenną oraz punkt koncentracji życia społecznego.

Projektowana zabudowa stanowić będzie kluczowy element kształtowania struktury urbanistycznej nowego miasta położonego po wschodniej stronie linii kolejowej. Istotnym działaniem w ramach planowanej transformacji przestrzennej obszaru za torami jest realizacja kładki pieszej, która zapewni integrację dwóch dotychczas rozdzielonych części miasta oraz wzmocni powiązania funkcjonalno-przestrzenne.



4

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu
oraz dróg publicznych i wewnętrznych
niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu



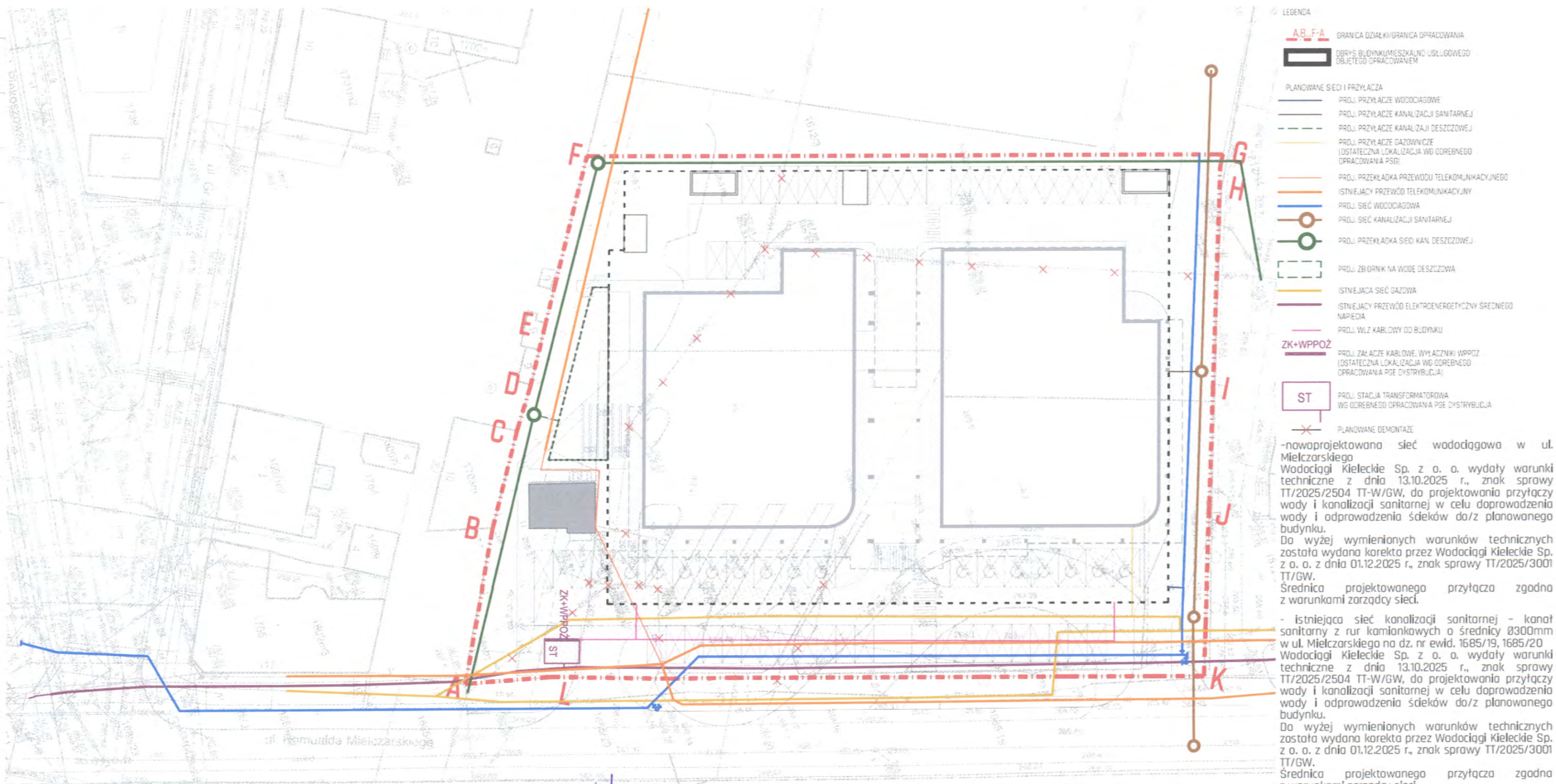
TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu
oraz dróg publicznych i wewnętrznych
niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT - PRZYŁĄCZA



Przedstawiony na schemacie przebieg planowanych przyłączy i sieci, ma charakter wyłącznie orientacyjny. Szczegółowe trasy zostaną określone na etapie projektu budowlanego.



- 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 dniu 01.12.2025 r., znak 25-12/WZD/04566/PP27/2025.

- 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 WA001/0000085063/ 00001/2025/00000. Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej - przewód kanalizacyjny 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.

118



TERA
GROUP

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

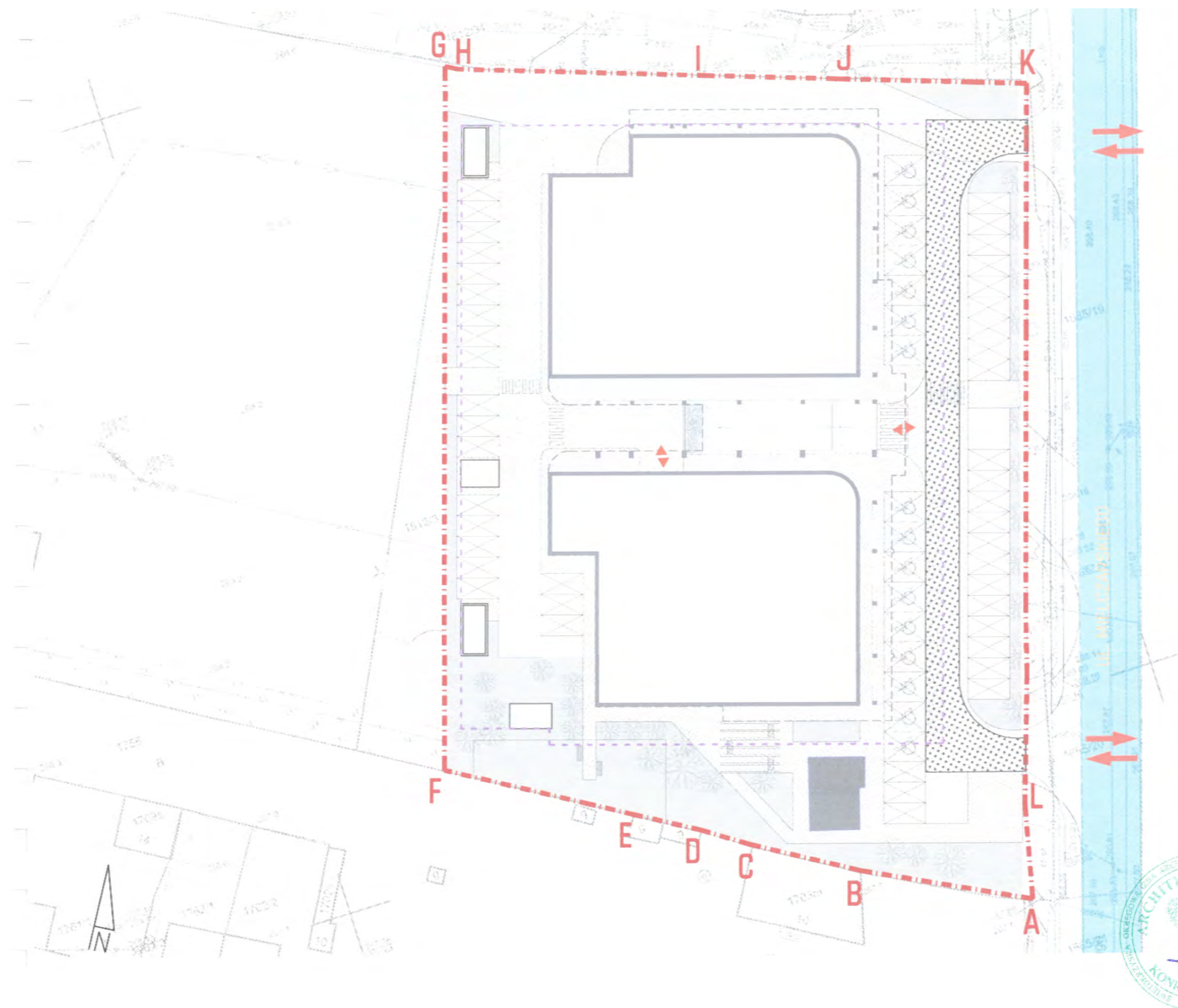
DATA: LUTY 2026

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu
oraz dróg publicznych i wewnętrznych
niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT - KOMUNIKACJA

LEGENDA

- A-B-L-A** GRANICA OBSZARU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- OBRYŚ BUDYNKU O DWÓCH SEGMENTACH
OBJĘTEGO OPRACOWANIEM**
- OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ**
- WJAZD/ WYJAZD Z TERENU INWESTYCJI**
- WJAZDY DO GARAŻY**
- JEZONIA DROGI PUBLICZNEJ
OBSŁUGUJĄCA WJAZD NA TEREN INWESTYCJI
I WYJAZD Z TERENU INWESTYCJI**



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 pkt1 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.

Wjazd na teren inwestycji odbywać 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.

Na terenie w głębi działki zaprojektowano drogę pożarową oraz niezbędną komunikację, wraz z miejscami postojowymi dla mieszkańców w tym miejscami dla osób z niepełnosprawnościami.



5

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

ANALIZA DOSTĘPU DO PRZYSTANKU

Planowana inwestycja znajduje się w odległości ok. 230m od projektowanego przystanku, 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.

W niedalekiej odległości od terenu inwestycji znajduje się również Dworzec Autobusowy oraz PKP Kielce Główne co tworzy dobre połączenie z resztą miasta, jak i pobliskimi miejscowościami.





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

ANALIZA DOSTĘPU DO SZKOŁY

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



TEREN
INWESTYCJI





ANALIZA DOSTĘPU DO TERENU UTWORS

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.

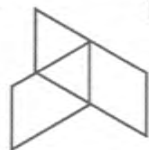
Teren położony jest w odległości ok. 1 340m od terenu inwestycji towarzyszącej.

INWESTYCJA „PARKU LEŚNEGO” NA DZIAŁKACH NR EWID. 1099/6 ORAZ 1099/15 OBRĘB 0009 POMIĘDZY ULICAMI PIEKOSZOWSKĄ I KSIĘCIA MIESZKA I W KIELCACH - JAKO OGÓLNODOSTĘPNEGO, NIEOGRODZONEGO, URZĄDZONEGO TERENU WYPOCZYNUKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU ZLOKALIZOWANEGO W RAMACH INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

ODLEGŁOŚĆ OK. 1340M

TEREN
INWESTYCJI





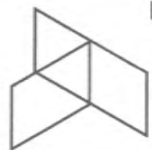
INWESTYCJA DROGOWA

Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Gmą 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 1985 r. o drogach publicznych w ramach której firma Trakt Invest 4 Prosta Spółka Akcyjna - Inwestor Inwestycji Niegrodowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) zobowiązała się na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycją drogową, polegającą 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 ściernalnej SMA11 (gr. 4cm) - powierzchnia 3 101,00m²
- wykonanie niezbędnych robót towarzyszących polegających na regulacji/wymianie studni KD i wpustu ulicznego

LOKALIZACJA INWESTYCJI DROGOWEJ





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

ANALIZA WYSOKOŚCIOWA

LEGENDA:

GRANICA TERENU INWESTYCJI

BUDYNKI ISTNIEJĄCE
DO 4. KONDYGNACJI

BUDYNKI ISTNIEJĄCE
OD 5. DO 8. KONDYGNACJI

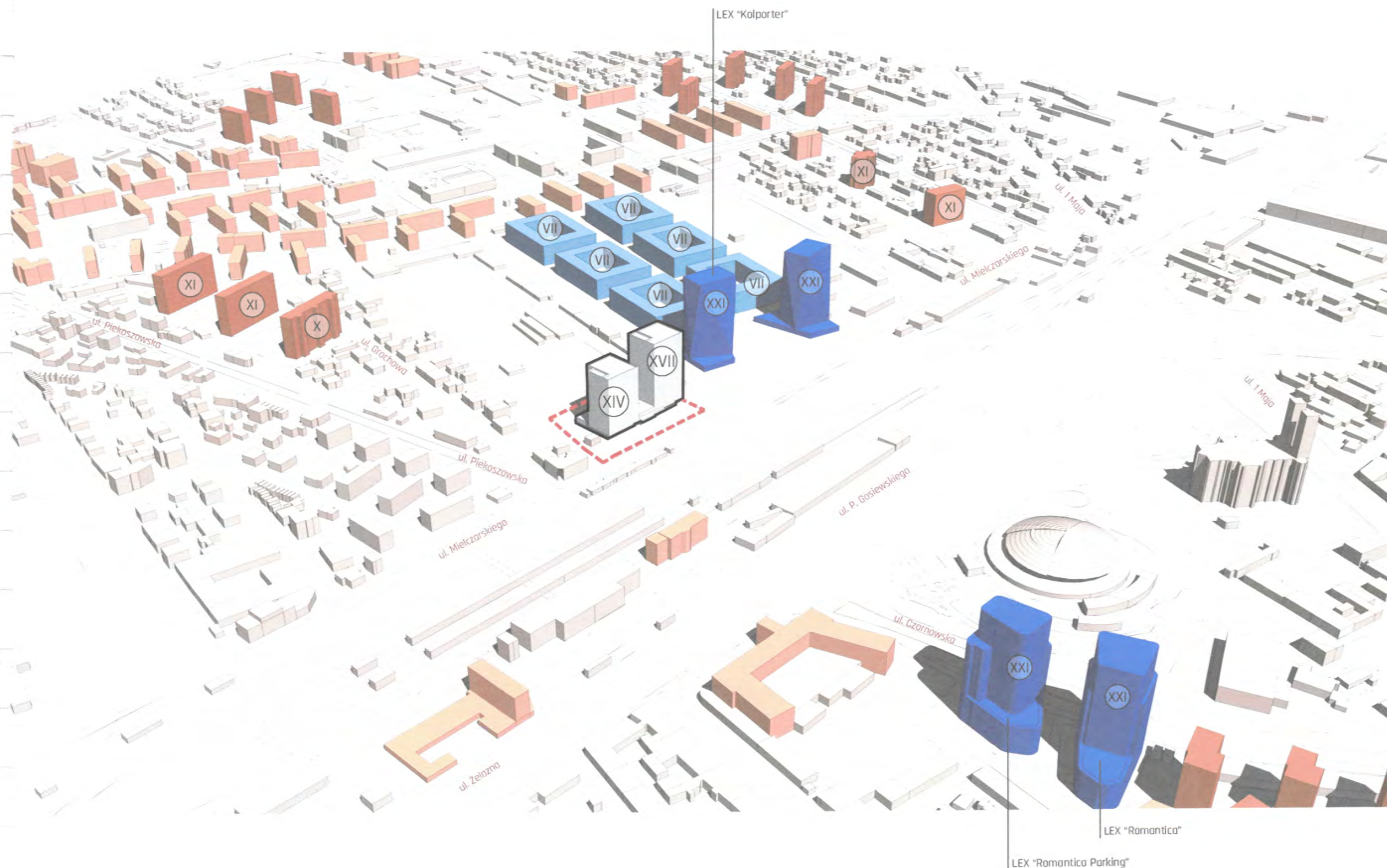
BUDYNKI ISTNIEJĄCE
POWYŻEJ 9. KONDYGNACJI

BUDYNKI PROJEKTOWANE
OD 5. DO 8. KONDYGNACJI

BUDYNKI PROJEKTOWANE
POWYŻEJ 9. KONDYGNACJI

LICZBA KONDYGNACJI

Znaczną część istniejącej oraz planowanej zabudowy stanowią budynki o wysokości od 7 do 21 kondygnacji. Proponowany charakter oraz gabaryty zabudowy wynikają z analizy lokalnej otoczenia oraz planów inwestycyjnych. Wysokość projektowanego obiektu jest zgodna z urbanistycznym kontekstem miejsca i nie przekracza znacznie charakterystycznych gabarytów sąsiedztwa istniejącego oraz planowanego.





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2025

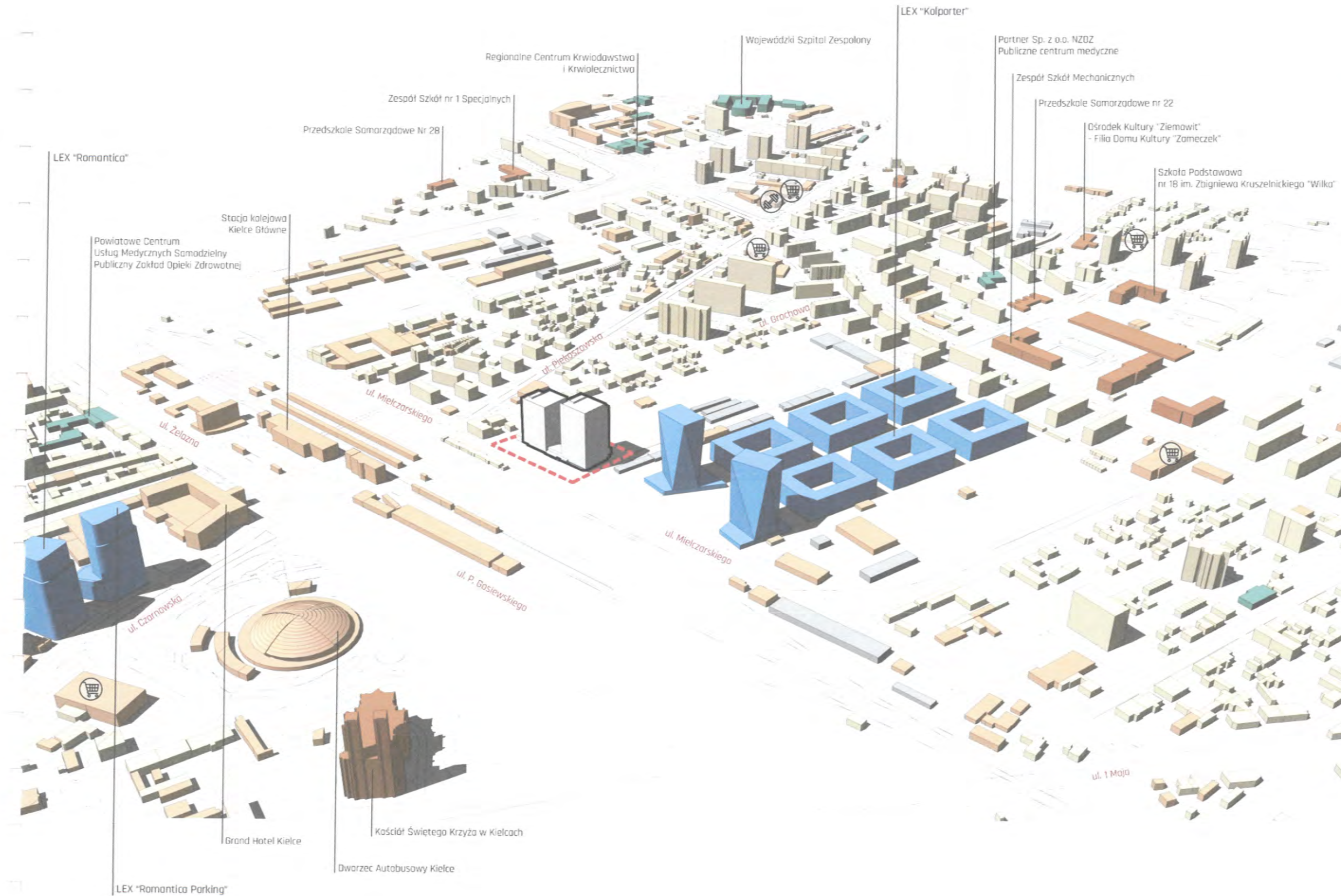
Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

ANALIZA FUNKCJONALNA

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA USŁUGOWO-HANDLOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA - OŚWIATY, NAUKI I KULTURY ORAZ BUDYNKI SPORTOWE
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA USŁUGOWA - SZPITALI I ZAKŁADÓW OPIEKI MEDYCZNEJ
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- SKLEPY
- OBIEKTY SPORTOWE

W analizowanej przestrzeni przeważa zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Projekt stanowi uzupełnienie istniejącej struktury miejskiej poprzez wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej, z lokalami usługowymi w parterze, w obszarze o wyraźnie wykształconej funkcji usługowo-publicznej. Inwestycja wpisuje się w model miasta zwartego, wielofunkcyjnego, z dobrą dostępnością transportową i pełnym zapleczem infrastrukturalnym





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

POGLĄDOWY WIDOK Z LOTU PTAKA UWZGLĘDNIAJĄCY PLANOWANE DZIAŁANIA URBANISTYCZNE



Układ urbanistyczny opiera się na silnej osi transportowej – wielotorowej linii kolejowej biegnącej przez środek założenia – która stanowi zarówno barierę, jak i kręgosłup funkcjonalny całego obszaru. Po obu stronach torów zaprojektowano intensywną, kwartałową zabudowę mieszkaniowo-usługową. Budynek pełni funkcję silnego akcentu kompozycyjnego: znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej, zamyka jedną z głównych osi widokowych z al. IX Wieków Kielc, stanowi przejście skali między istniejącą zabudową a planowanymi inwestycjami. Projektowany budynek to kluczowy element kompozycyjny całego założenia. Jako dominanta przy węźle transportowym, stabilizuje układ przestrzenny, nadaje mu hierarchię i stanowi potencjalne centrum aktywności miejskiej. Jego usytuowanie wskazuje na przemyślaną strategię zagęszczania zabudowy w pobliżu transportu publicznego.





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

POGLĄDOWE WIDOKI Z AL. IX WIEKÓW KIELC

-- WIDOK Z AL. IX WIEKÓW KIELC UWZGLĘDNIAJĄCY PLANOWANE INWESTYCJE

W tle widoczna jest zróżnicowana wysokościami zabudowa: niższa, pierzejowa w strefie środkowej, wyższe dominanty punktowe (wieżowce) rozmieszczone asymetrycznie. Takie rozwiązanie: wzmacnia hierarchię przestrzenną, pozwala na miękkie przejście między skalą ulicy a skalą miejskiego centrum, zapobiega „ucieczce” perspektywy, horyzontu w nieskończoność – zabudowa stanowi wizualne domknięcie. Ulica została urbanistycznie zamknięta poprzez: osiową kompozycję, centralnie ustawioną dominantę, ramowanie boczne masywnymi bryłami, gradację wysokości zabudowy w tle. To klasyczne rozwiązanie kompozycyjne stosowane w planowaniu reprezentacyjnych arterii miejskich, gdzie perspektywa kończy się budynkiem o funkcji publiczno-symbolicznej.

Wskazanie uchwał dla planowanych inwestycji:

- LEX “Kolporter” - UCHWAŁA NR LXXXI/1621/2023 RADY MIASTA KIELCE z dnia 14 września 2026 r.
- LEX “Romantica” - UCHWAŁA NR XII/248/2025 RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.
- LEX “Romantica Parking” - UCHWAŁA NR XIX/341/2025 RADY MIASTA KIELCE z dnia 15 kwietnia 2025 r.



-- WIDOK Z AL. IX WIEKÓW KIELC
UWZGLĘDNIAJĄCY STAN
AKTUALNY

6

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.



TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

WIDOK Z GÓRY





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

WIDOK OD STRONY WSCHODNIEJ





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

WIDOK OD STRONY WSCHODNIEJ





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ



TERA
GROUP



TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

WIDOK ZE ZJAZDU OD STRONY PÓŁNOCNEJ

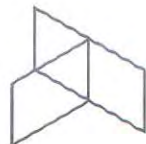


TERA
GROUP

7

Inwestycja towarzysząca





LEGENDA:

ZESTAWIENIE ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA PARKU:

- NAWIERZCHNIE ŻWIROWE PROJEKTOWANE - OKOŁO 430 MB OK 1075M² + OBRZEŻA - OKOŁO 860MB
- NAWIERZCHNIE ISTNIEJĄCE Z KOSTKI BRUKOWEJ
- LAWKI PROJEKTOWANE - 13 SZTUK PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, MODEL WIKI, SYMBOL PRODUKTU 14222
- LATARNIE PROJEKTOWANE - 20 SZTUK PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT ELMARCO, MODEL GAMMA BIS LATARNIA PARKOWA H=3M
- KOSZE NA ŚMIECI PROJEKTOWANE - 12 SZTUK PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT PARKARIA, KOSZ BETONOWY ANATOL 70/140

TEREN REKREACYJNY:

- NAWIERZCHNIA MIEJSCA REKREACJI Z KORY POWIERZCHNIA OK. 550M² + OBRZEŻE DREWNIANE OK. 170MB
- NAWIERZCHNIA MIEJSCA REKREACJI Z PIASKU POWIERZCHNIA OK. 120M² + OBRZEŻE DREWNIANE OK. 50MB
- PROJEKTOWANE ZŁĄCZE KABLOWO-POMIAROWE ZKP (WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA PGE DYSTRYBUCJA)
- SUGEROWANA TRASA PRZYŁĄCZA ENERGETYCZNEGO WG. ODRĘBNEGO OPRACOWANIA PGE DYSTRYBUCJA
- SUGEROWANA TRASA PRZYŁĄCZA TELEKOMUNIKACYJNEGO WG. ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
- 1. DOMEK 2 SZT. PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, LINIA NATURE, WIGWAM, SYMBOL PRODUKTU 13045
- 2. ZJEŻDZALNIA 1 SZT. PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, LINIA NATURE, ZJEŻDZALNIA NA WZGÓRZU NATURE STS 180, SYMBOL 13005
- 3. TOR PRZESZKÓD 1 SZT. PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, LINIA PIONEER, POLIGON MAŁY, SYMBOL PRODUKTU 10643
- 4. HUŚTAWKA 1 SZT. PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, LINIA PIONEER, HUŚTAWKA Z DWOMA SIEDZISKAMI, SYMBOL PRODUKTU 11121
- 5. TOR PRZESZKÓD 1 SZT. PROPONOWANY MODEL: PRODUCENT LARS LAJ, LINIA NATURE, MOJAWIE (ZESTAW 6 SZT.), SYMBOL PRODUKTU 13513

BILANS TERENU DLA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ:

- POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ (UTWORS): 23923.00M²
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA OK.2141M² W TYM:
 - ALEJKI SPACEROWE (NAWIERZCHNIA ŻWIROWA) OK. 1075M²
 - STREFA REKREACYJNA (NAWIERZCHNIA Z KORY) OK. 550M²
 - STREFA REKREACYJNA (NAWIERZCHNIA Z PIASKU) OK.120M²
- ISTNIEJĄCE UTWARDZENIA (CHODNIK Z KOSTKI) OK. 396M²
- PROJEKTOWANA ORAZ ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (TRAWNIKI) ŁĄCZNIE: OK. 21782M²





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Inwestycja towarzysząca

WIZUALIZACJE PARKU LEŚNEGO REALIZOWANEGO W RAMACH INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

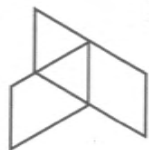


TERA
GROUP









TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Inwestycja towarzysząca

WIZUALIZACJE PARKU LEŚNEGO REALIZOWANEGO W RAMACH INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ





TERA
GROUP

8

Zaświadczenia i decyzje





SWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kielce, dnia 3 grudnia 2011 r.

Znak sprawy: SOKK/UoB/11/11

DECYZJA nr 136/SWOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1; ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt. 1 i art. 14 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 155, poz. 1118; z późniejszymi zmianami); art. 11 i 24 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z późniejszymi zmianami); § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83, poz. 573 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 58, poz. 1071; z późniejszymi zmianami)

stwierdza się, że

Pan magister inżynier architekt

Konrad Daniel Śmierzyński

imie ojca: Zbigniew, data ur.:

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową

i utrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

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

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK | arch. Marek Góra |
| 2. Zastępca Przewodniczącego ŚOKK | arch. Krysina Kuźmuk |
| 3. Sekretarz ŚOKK | arch. Zyta Gamborska-Słowik |
| 4. Członek ŚOKK | arch. Jan Folfes |
| 5. Członek ŚOKK | arch. Marcin Kamiński |
| 6. Członek ŚOKK | arch. Marek Krawczyk |



Ostryia

1. Pan Konrad Smerzynski, [redacted]
2. Gdź Jędrzej zwraca się z następującą:
1). Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-925 Warszawa – w celu wpisania do centralnego rejestru osoby posiadającej uprawnienia budowlane,
2). Światowzyska Okręgową Radę Izby Architektów ul. Orliną 15/4, 05-515 Kielce



ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kielce, dnia 3 grudnia 2011 r.

Znak sprawy: SCKK/UoB/16/11

DECYZJA nr 138/SWOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 art. 13 ust. 1 pkt 11 art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 (poa 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity), Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami), art. 11 i 24 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budowlanków oraz urbanistów (Dz. U. z 2004 r. Nr 5, poz. 42 z późniejszymi zmianami), § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 23 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnich funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 82, poz. 578 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 - 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tzw. "Kp.a.", jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami)

stwierdza się, że

Pełni magister inżynier architekt

Paulina Ewe Bogdał Śmierczyńska

imie ojca: Marek, data ur.:

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową

i ott/muie

UPRAWNIENIA SUCOWLANE

la specialitatea arhitectonică de proiectarea bazelor de date.

Decyzja niniejsza jako „względniejsza w całości” zadanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Odc decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnieść za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Świątokrzyskiej lub Okręgowej Izby Architektów w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

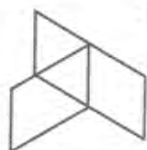
- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK: | arch. Marek Góra |
| 2. Zastępca Przewodniczącego ŚOKK: | arch. Krystyna Kozmiało |
| 3. Sekretarz ŚOKK: | arch. Zyta Samborska |
| 4. Członek ŚOKK: | arch. Jan Foliński |
| 5. Członek ŚOKK: | arch. Marcin Kamiński |
| 6. Członek ŚOKK: | arch. Marek Krawczyk |



2005

1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krótka 36/42, 00-207 Warszawa - w celu wyrażenia zastrzeżenia do projektu pozwolenia na budowę.





TERA
GROUP

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

DATA: LUTY 2026

Zaświadczenia i decyzje

ZAŚWIADCZENIA



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. Konrad Daniel Śmierzyński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **136/SWOKK/2011**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0198**.

Członek czynny od: 10-01-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 13-01-2026 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-07-2026 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0198-6DYD-3321-E1E1-YAD2

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



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. Paulina Ewa Bogdał-Śmierzyńska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **138/SWOKK/2011**, jest wpisana na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0197**.

Członek czynny od: 10-01-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 15-01-2026 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2026 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0197-C591-894E-7FYB-BY6C

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

