

WNIOSEK
USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

W trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz.1754)

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
PRACOWNIA PROJEKTOWA
Danuta Jaroszyńska-Ziach
ul. Sadowa 7B/5
25-028 Kielce

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Budowa budynku wielorodzinnego mieszkalnego od 25 do 26 lokali mieszkalnych z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 743/1 i 743/2, obręb 0016 Kielce przy ul. Zacisze w Kielcach oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na zaprojektowaniu ogólnodostępnego placu zabaw z terenami zieleni urządzonej na części działki nr 740/4, obręb 0016 Kielce
INWESTOR	Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo- Usługowe „AS” Tomasz Glita ul. Warszawska 150 lok. E 25-414 Kielce NIP: 6571000077

KIELCE, marzec 2026

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH DLA **BUDOWY BUDYNKU WIELORODZINNEGO MIESZKALNEGO OD 25 DO 26 LOKALI MIESZKALNYCH Z GARAŻEM PODZIEMNYM NA MAX32 SAMOCHODY OSOBOWE** NA DZIAŁKACH NR EWID. 743/1 I 743/2, OBRĘB 0016 KIELCE PRZY UL. ZACISZE W KIELCACH ORAZ **INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ POLEGAJĄCEJ NA ZAPROJEKTOWANIU OGÓLNODOSTĘPNEGO PLACU ZABAW Z TERENAMI ZIELENI URZĄDZONEJ** NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 740/4, OBRĘB 0016 KIELCE.

Spis zawartości

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej	3
Decyzja Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP o nadaniu uprawnień budowlanych projektantowi koncepcji urbanistyczno – architektonicznej	20
Zaświadczenie projektanta sporządzającego koncepcję urbanistyczno –architektoniczną o wpisie na listę Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej	21
Wykaz załączników dotyczących inwestycji mieszkaniowej	
Załącznik nr 1 – Z01 Zagospodarowanie terenu	22
Załącznik nr 2 – Z02 Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu	23
Załącznik nr 3 – Z03 Granice terenu objęte wnioskiem oraz obszar, na którym inwestycja będzie oddziaływać	24
Załącznik nr 4 – Z04 Analiza nasłonecznienia i dopływu światła	25
Załącznik nr 5 - Z05 Plansza dostępu jednostek straży pożarnej do projektowanego budynku	26
Załącznik nr 6 – Pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora wraz z opłatą skarbową	27
Załącznik nr 7 - Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy	29
Załącznik nr 8 - Opinia komunikacyjna MZD Kielce WD.RDO.426.122.2023.MS z dnia 19.09.2023r. o możliwości uzyskania zgody na 2 zjazdy zwykłe z ul. Zacisze (droga gminna nr 301378T w Kielcach)	30
Załącznik nr 8a – Zapewnienie o dostępie do drogi publicznej MZD Kielce WR.426.1.35.2026.MP z dnia 18.03.2026	30a
Załącznik nr 8b – Decyzja na lokalizację zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.30.2026.MP z dnia 18.03.2026	30b
Załącznik nr 8c - Decyzja na przebudowę zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.31.2026.MP z dnia 18.03.2026	30c
Załącznik nr 8d – Umowa w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr 6/2026 między Inwestorem, a Gminą Kielce – MZD	30d
Załącznik nr 8e – Akt notarialny do umowy nr 6/2026 w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr Repertorium A 1410/2026	30e
Załącznik nr 9 - Oświadczenie Wodociągów Kieleckich TT/2024/2671 z dnia 2024-11-04 o możliwości przyłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	31
Załącznik nr 10 - Oświadczenie MZD Kielce WT.RIK.613.1.78.2023.ŁŁ z dnia 22-09-2023 r o możliwości odprowadzenia wód opadowych do projektowanego zbiornika wody deszczowej	33
Załącznik nr 11 - Oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. 25-12/WZD/03852/L.dz. 17936/2025 z dnia 28-10-2025 r o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej	34
Załącznik nr 12 - Oświadczenie PSG sp. z o.o. WA00/0000123732/00001/2025/00000 z dnia 30-10-2025 r. o zapewnieniu planowanej inwestycji w gaz ziemny	35
Załącznik nr 13 – Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od przystanku autobusowego	37
Załącznik nr 14 - Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od szkoły podstawowej	38
Załącznik nr 15 - Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od istniejących terenów wypoczynku i rekreacji	39
Załącznik nr 16- Zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: EPZ-I.4424.1.50.2024 z dnia 18.11.2024 r. o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej	41
Załącznik nr 17 - Księga wieczysta [redacted] i [redacted]	42
Załącznik nr 18 - Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych	48
Załącznik nr 19 – Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna inwestycji mieszkaniowej	50
Opis	51

R01 Zagospodarowanie terenu	63
R01a Parametry, bilans, charakterystyczne wskaźniki projektowanej zabudowy	64
R02 Przekrój podłużny terenu	65
R03 Rzut piwnic	66
R04 Rzut parteru	67
R05 Rzut I piętra	68
R06 Rzut II piętra	69
R07 Rzut III piętra	70
R08 Rzut IV piętra	71
R09 Rzut kotłowni	72
R10 Przekrój A-A	73
R11 Elewacje	74
Załącznik nr 20 – Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	75
Wizualizacja 1	75
Wizualizacja 2	76
Wizualizacja 3	77
Wizualizacja 4	78
Wizualizacja 5	79
Wizualizacja 6	80
Wizualizacja 7	81
Wizualizacja 8	82
Wizualizacja 9	83
Wizualizacja 10	83a
Wizualizacja 11	83b
Wizualizacja 12	83c
Wizualizacja 13	83d

Wykaz załączników dotyczących inwestycji towarzyszącej

Załącznik nr 21 – Granice terenu objęte wnioskiem oraz obszar, na którym inwestycja będzie oddziaływać	84
Załącznik nr 22 – Plansza z wykazaniem długości dojazdu do terenu inwestycji towarzyszącej	85
Załącznik nr 23 – Projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej	86
Opis	87
Rys nr 1 Zagospodarowanie terenu	92
Rys nr 2 Parametry projektowanej zabudowy	93
Rys nr 3 Wykaz projektowanej zieleni	94
Załącznik nr 24 – Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	95
Wizualizacja 10	95
Wizualizacja 11	96
Wizualizacja 12	97
Wizualizacja 13	98
Wizualizacja 14	99
Wizualizacja 15	100
Załącznik nr 25 - Księga wieczysta [REDACTED]	101
Załącznik nr 26 – Pismo uzgadniające Wydziału Klimatu, Środowiska i Gospodarki Komunalnej UM Kielce w sprawie inwestycji towarzyszącej – budowa placu zabaw i terenu zieleni urządzonej	104
Załącznik nr 27 – Licencja mapy zasadniczej	107
Załącznik nr 28 – Porozumienie między Inwestorem, a Gmina Kielce w sprawie określenia sposobu realizacji ogólnodostępnego placu zabaw z terenami zieleni urządzonej z dnia 31.12.2025	108
Załącznik nr 29 – Pismo uzgadniające zasilenie projektowanego oświetlenia z istniejącej szafy oświetleniowej MZD Kielce znak WT.ET.4020.17.2026.SJ z dnia 02.04.2026r.	111



Kielce, 23.03.2026

Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo- Usługowe „AS”

Tomasz Glita
ul. Warszawska 150 lok. E
25-414 Kielce
pełnomocnik:
Danuta Jaroszyńska – Ziach
ul. Sadowa 7B/5
25-028 Kielce



osobiste

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA

Małgorzata Woś

A. RADZIŁA
KIEROWNIK BIURA
Marcin Kowalski
26.03.2026

Rada Miasta Kielce
Za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Kielce
Rynek 1
25-303 Kielce

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH Dz.U. 2025 poz. 1754 zwanej we wniosku „Ustawą”

Wnioskodawca:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo- Usługowe „AS”
Tomasz Glita
ul. Warszawska 150 lok. E
25-414 Kielce
NIP: 6571000077

Dane identyfikacyjne pełnomocnika:

Danuta Jaroszyńska - Ziach
ul. Sadowa 7B/5
25-028 Kielce

Nazwa inwestycji:

„Budowa budynku wielorodzinnego mieszkalnego od 25 do 26 lokali mieszkalnych z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 743/1 i 743/2, obręb 0016 Kielce przy ul. Zacisze w Kielcach oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na zaprojektowaniu ogólnodostępnego placu zabaw z terenami zieleni urządzonej na części działki nr 740/4, obręb 0016 Kielce”.

Informacje dotyczące inwestycji w oparciu o Art. 7. ust. 7 w/w Ustawy:

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 1.

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, w skali 1:1000 lub większej;

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 1364 m². Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się na działkach dz. nr 743/1 i 743/2 obręb 0016 w Kielcach przy ul. Zacisze.

Powierzchnia przekształcenia terenu wraz z przekształceniem tymczasowym pod przyłącza do budynku wynosi 466,00 m².

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej. Granice terenu pokazano linią przerywaną koloru niebieskiego oraz dodatkowo oznaczono literami ABCD-A. Obszar oddziaływania inwestycji zaznaczono linią przerywaną koloru różowego.

Obszar oddziaływania ustalono na podstawie konieczności wykonania przyłączenia niezbędnych mediów do projektowanego budynku oraz na podstawie analizy przesłaniania i nasłonecznienia działek sąsiednich oraz budowy garażu podziemnego w granicy z działkami 742,734, 738 i 745.

Powierzchnia inwestycji towarzyszącej wynosi 333,87m², znajduje się na części dz.nr 740/4 obręb 0016 w Kielcach przy ul. Owocowej – ogrodzony plac zabaw z chodnikiem dościowym szer 1,5m i teren zieleni urządzonej. Granice terenu inwestycji towarzyszącej oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego oraz dodatkowo oznaczono literami EFGHIJKL-E. Obszar oddziaływania inwestycji zaznaczono linią przerywaną koloru różowego

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Kielcach:

- dz. nr ewid. 743/1, obręb 0016, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 743/2, obręb 0016, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 740/4, obręb 0016 (inwestycja towarzysząca – księga wieczysta nr [REDACTED])

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na infrastrukturę: część działki nr 749/3 i 749/4 w zakresie dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w zakresie wykonywania przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej, w zakresie wykonania przyłącza gazowego, w zakresie wykonywania przyłącza do sieci energetycznej, w zakresie wykonania 2 zjazdów oraz dojścia pieszego.

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji:

Obszar oddziaływania przeanalizowano w oparciu o przepisy zawarte w poniższej tabeli

Nr	Rozpatrywana podstawa formalno-prawna	Wyszcze gólnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	Uwagi
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.)	Art.7.1.1		Nie występuje oddziaływanie
742 745	-II-	Art. 31	Odległości robieranych budynków od granicy działki	Występuje oddziaływanie. Budynki w odległości mniejszej niż 4m od granicy.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§12	Odległość budynku od granicy działki	Wymagania spełnione, brak oddziaływania
742 745			Odległość podziemnej części budynku od granicy	Występuje oddziaływanie
734 738			Mur oporowy w granicy działki	Występuje oddziaływanie
	-II-	§13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Wymagania spełnione Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	Wymagania spełnione Nie występuje oddziaływanie

	-II-	§20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§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	Wymagania spełnione Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§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 występuje oddziaływanie
	-II-	§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 występuje oddziaływanie
	-II-	§40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów (teren inwestycji towarzyszącej)	Wymagania spełnione Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§60	Nasłonecznienie	Wymagania spełnione Nie występuje oddziaływanie na budynki sąsiednie
	-II-	§179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§271, §272, §273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Nie występuje oddziaływanie
		§6-10	Odległości budowli rolniczych	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	§41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 53	Odległości obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Nie występuje oddziaływanie
		§3	Odległości od cmentarzy	Nie występuje oddziaływanie
		Załączal	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie
		Załączal	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	Nie występuje oddziaływanie
		Art.135		Nie występuje oddziaływanie
			Rozporządzenia Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	
			Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)	
			Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz.2448)	
			Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112)	
			Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022, poz. 2556 ze zm.)	

	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	§2 §3		Nie występuje oddziaływanie Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko
	-II-	Art.96 ust.12	Minimalna odległość od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	Art.232	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	Art. 176	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	Art.382	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na obszarach stref ochronnych	Nie występuje oddziaływanie
	-II-	Art.17 i 18	Ograniczenie dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo lotnicze ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. 2022 poz. 1235)	Rozdział 4	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Nie występuje oddziaływanie

Oddziaływanie inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru różowego.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1200,00m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 1226,71m²

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi 25

Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi 26

Planowana liczba mieszkańców.

Planowana liczba mieszkańców w budynku wynosi od 40 do 44 osób.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Nie dotyczy – brak działalności handlowej, usługowej. Projektuje się budynek o funkcji mieszkalnej.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Teren inwestycji był zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, niezamieszkałym, murowanym, jednokondygnacyjnym oraz garażem wolnostojącym murowanym – obiekty zostały rozebrane jesienią 2025r. Teren inwestycji jest obszarem niezadrzewionym.

Teren uzbrojony, posiada przyłącza do istniejącego budynku mieszkalnego: kanalizacji sanitarnej, wody, gazu i elektryczne - infrastruktura przewidziana do likwidacji.

Inwestycja nie jest zlokalizowana w strefie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren inwestycji nie jest zagrożony powodzią.

Teren inwestycji nie znajduje się na gruntach rolnych i leśnych.

Przekształcenie terenu pod projektowane przyłącza do budynku będzie miało charakter tymczasowy tylko na czas prowadzenia robót przyłączeniowych, po zakończeniu robót teren zostanie odtworzony do stanu pierwotnego.

Projektowana inwestycja nie zmieni w sposób istotny istniejącego ekosystemu.

Planowana jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z zaprojektowaniem ogólnodostępnego placu zabaw z terenami zieleni urządzonej w ramach inwestycji towarzyszącej.

Dla przedmiotowej inwestycji otrzymano:

- Opinię komunikacyjną do obsługi planowanego budynku z ul. Zacisze (droga publiczna kategorii gminnej) poprzez projektowane 2 zjazdy zwykłe MZD Kielce WD.RDO.426.122.2023.MS z dnia 19-09-2023
- Zapewnienie o dostępie do drogi publicznej MZD Kielce WR.426.1.35.2026.MP z dnia 18.03.2026
- Decyzję na lokalizację zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.30.2026.MP z dnia 18.03.2026
- Decyzję na lokalizację zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.31.2026.MP z dnia 18.03.2026
- Umowę w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr 6/2026 między Inwestorem, a Gminą Kielce – MZD
- Akt notarialny do umowy nr 6/2026 w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr Repertorium A 1410/2026

Teren inwestycji towarzyszącej zawarty jest na części działki nr 740/4. Teren ten na dzień dzisiejszy jest niezadrzewiony. Działka położona jest przy ulicy Owocowej w Kielcach. Działka ta jest własnością Gminy Kielce. Część tej działki stanowi parking dla samochodów osobowych wraz z dojazdami do budynku wielorodzinnego, XI kondygnacyjnego znajdującego się na działce 778 i 779. Obok bloku na podmiotowej działce został kilkadziesiąt lat temu wykonany plac zabaw, który uległ całkowitej degradacji. Podmiotowy obszar jest terenem w całości biologicznie czynnym, niezagospodarowanym. Wzdłuż granicy z działkami 745, 738 i 782/2 przebiega linia nn. Wzdłuż południowej granicy z działką nr 745 znajduje się szpaler krzewów ozdobnych. Inwestycja nie jest zlokalizowana w strefie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren inwestycji nie jest zagrożony powodzią. Teren inwestycji nie znajduje się na gruntach rolnych i leśnych.

Projektowany plac zabaw posiadać będzie oświetlenie w liczbie 3 lamp słupowych. Projekt otrzymał zgodę Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach na zasilenie projektowanego oświetlenia z istniejącej szafy oświetleniowej pismo z dnia 02.04.2026 znak WT.ET.4020.17.2026.SJ.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 6

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana jest przy ul. Zacisze w Kielcach. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do przyłączenia projektowanego budynku do wszystkich niezbędnych mediów. Projektowana inwestycja będzie posiadać niezbędną infrastrukturę, potrzebną do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

- Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej PGE Dystrybucja S.A. 24-I2/WZD/03852/L.dz. 17936/2025 z dnia 28-10-2025 Zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi 212 Kw
- Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej PSG sp. z o.o. WA00/0000123732/00001/2025/00000 z dnia 30-10-2025 r. Moc przyłączeniowa 15 m³/h, roczne zużycia gazu 24650 m
- Odwodnienie terenu wraz z odprowadzeniem z dachu budynku odbywać się będzie do projektowanego obiektu umożliwiającego retencję tj. zbiornika wody deszczowej o pojemności V=20,0 m³ zlokalizowanego w podziemnej części budynku zgodnie z warunkami technicznymi MZD Kielce WT.RIK.613.1.78.2023.ŁŁ z dnia 22-09-2023
- Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano informację Wodociągów Kieleckich TT/2024/2671 z dnia 2024-11-04 o możliwości przyłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Zapotrzebowanie wody wynosi 11,0 m³/dobę. Ścieki sanitarne stanowią 95% zapotrzebowania na wodę tj. 10,45 m³/dobę

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

- zaopatrzenie w wodę- z wodociągu miejskiego rozdzielczego DN 100 mm zlokalizowanego w ul. Zacisze zgodnie z informacją Wodociągów Kieleckich TT/2024/2671 z dnia 2024-11-04.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do zbiorczego kanału sanitarnego DN 200 mm zlokalizowanego w ul.Zacisze zgodnie z informacją Wodociągów Kieleckich TT/2024/2671 z dn 2024-11-04.
- odprowadzenie wód opadowych do projektowanego obiektu umożliwiającego retencję tj. zbiornika wody deszczowej o pojemności V=20,0 m³ zlokalizowanego w podziemnej części budynku zgodnie z warunkami technicznymi MZD Kielce WT.RIK.613.1.78.2023.ŁŁ z dnia 22-09-2023 r
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie

z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A. 24-I2/WZD/01062/L.dz. 14701/2024 z dnia 20-11-2024 r
- zaopatrzenie w gaz ziemny - z gazociągu średniego ciśnienia DN 225 mm zlokalizowanym od strony ul. Zacisze zgodnie z oświadczeniem PSG sp. z o.o. WA00/0000126251/00001/2023/00000 z dnia 09-10-2023 r.
- usługi telekomunikacyjne mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- gospodarowanie odpadami stałymi na zasadzie indywidualnej umowy z odbiorcą. Odpady będą składowane w pomieszczeniu śmietnikowym w parterze budynku.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 7.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

W budynku przewidziano od 25 do 26 lokali mieszkalnych (w tym 1 lokal mieszkalny dostosowany dla osoby niepełnosprawnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań do max 1226,71m². Na kondygnacji podziemnej przewidziano halę garażową na max 32 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Dodatkowo na kondygnacji podziemnej przewidziano pomieszczenia techniczne, zbiornik na wody opadowe, gospodarcze i komórki lokatorskie, wózkownię. W parterze budynku przewidziano pomieszczenie techniczne (licznikownię). Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na działkach nr ewid. 743/1, 743/2, obręb 0016 Kielce przy ul. Zacisze w Kielcach.

Budynek będzie posiadał zwartą jednolitą formę. Kształt budynku w rzucie wpisany w prostokąt. Budynek swoimi gabarytami nawiązywać będzie do istniejącej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej po sąsiedztwie. Wysokość budynku od strony wschodniej będzie niższa niż sąsiednia zabudowa wielorodzinną na działce nr 745 (ok. 21,0m) oraz od strony zachodniej nawiązująca wysokością (ok. 12m) do istniejącego budynku na działce 742. Projektowana zabudowa wraz z zabudową istniejącą będą uzupełniać pierzeję ul. Zacisze zlokalizowaną wzdłuż ulicy Zacisze zachowując równowagę kształtów, gabarytów i wysokości.

Zaprojektowano budynek o maksymalnie 5 kondygnacjach nadziemnych. Budynek przykryty dachem płaskimi o kącie nachylenia połączy wynoszącymi 3% i stromym o kącie nachylenia połączy wynoszącymi 100%. Bryła budynku urozmaicona balkonami, tarasami i słupami dekoracyjnymi. Elewacje w kolorystyce odcieni beżu wykonane z tynku barwionego oraz materiałów typu deska elewacyjna elastyczna. Całokształt kompozycji budynku zaprojektowany w nowoczesnym stylu z zachowaniem uporządkowanych form i symetrii.

W budynku zaprojektowano na każdej kondygnacji nadziemnej lokale mieszkalne oraz jedną klatkę schodową z windą dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych i na noszach.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość do atyki) budynku wynosi max 15,50m.

Budynek zaprojektowano w technologii żelbetowej, szkieletowej z wypełnieniem ścian wewnętrznych, murowanych z bloczków SILKA E lub YTONG.

Charakterystyka inwestycji towarzyszącej:

a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

- nie dotyczy

- dostęp do sieci oświetlenia zewnętrznego: z istniejącej szafy oświetlenia ulicznego

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej na planszy nr 1.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji towarzyszącej część terenu zostanie zagospodarowana dla potrzeb ogólnodostępnego, ogrodzonego placu zabaw. Pozostały obszar przeznaczony na strefę zieleni. Założeniem inwestycji jest budowa urządzeń rekreacyjnych z ruchomymi elementami oraz uporządkowanie istniejącej roślinności, a także uzupełnienie nowymi nasadzeniami oraz wybudowanie ciągu pieszego z kostki brukowej szer 1,5m łączącego plac zabaw z istniejącymi ciągami komunikacji pieszej. W trakcie rozmów ze Wspólnotą Mieszkaniową „Krakowska 6” reprezentującą mieszkańców bloku mieszkalnego przy ul. Krakowskiej 6 Inwestor zobowiązał się do wykonania koncepcji projektowej pozwalającej na uzyskanie 10 miejsc postojowych (w tym 2 dla samochodów na kartę) na terenie dz 740/4 usytuowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Opracowanie to (poza zakresem podmiotowej inwestycji towarzyszącej) będzie służyło mieszkańcom do procedowania z Gminą Kielce postępowania administracyjnego pozwalającego na uzyskanie zgody na budowę.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej

333,87m²

w tym:

-powierzchnia ogrodzonego placu zabaw (mata przerostowa)	184,00m ²
-powierzchnia chodnika dojściowego (pow. utwardzona)	32,72m ²
-powierzchnia zielona	117,15m ²
- powierzchnia biologicznie czynna	90%

Projektowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje zrealizowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego od 25 do 26 mieszkań.

Zgodnie z zapisem Ustawy z dnia 05.07.2028 planowaną liczbę mieszkańców wyznacza się jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (1226,71 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m² (1226,71:28=44). Planowana liczba mieszkańców to 44, w związku z czym, minimalny urządzony teren wypoczynku i rekreacji lub sportu winien posiadać teren o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m² w odległości max 1500m.

W naszym przypadku jest to 44x4m²=176m².

W projekcie (na terenie działki 740/4) przyjęto powierzchnię inwestycji towarzyszącej 333,87m² w tym 184m² ogrodzonego terenu placu zabaw w odległości ok 130m dojścia od wyjścia z budynku do furtki placu zabaw.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja towarzysząca nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowane wyposażenie placu zabaw

(w celu wyznaczenia stref bezpieczeństwa przyjęto urządzenia firmy np.: PlayPark)

Na terenie placu zabaw o wymiarach ok.15,95x12,12x6,89x9,73x9,75m i powierzchni ok.184,00m² projektuje się budowę obiektów małej architektury, składających się z 7 urządzeń zabawowych w tym : Karuzela Cyclamen (GM0483-T), Bujak na sprężynie KUCYK (KB-BU-001), Huśtawka wahadłowa Lavender 2 (GM1602-T-b), Huśtawka wahadłowa Framo 1 (K307-S), Zestaw Daisy (GM424401-T), Huśtawka wagowa Tulip (GM1652-T), Kula 1 (CR-KU-01).

Dodatkowo projektuje się elementy małej architektury w tym: 2 ławki z oparciem stalowe 01 (RD-01-S-001) oraz 2 kosze na śmieci stalowe 04 (RD-03-S-004).

Ze względów bezpieczeństwa projektuje się ogrodzenie placu zabaw o wys. 1,1m z elementów stalowych np.: Beckert wraz z furtką. Projektuje się plac zabaw o nawierzchni z gumowej maty przerostowej.

Dane liczbowe:

- powierzchnia placu zabaw – ok.184,00 m²,
- powierzchnia nawierzchni z maty przerostowej – ok.184,00 m²,
- długość ogrodzenia – ok.54,47 m,
- ilość projektowanych furtek – 1 szt.,
- ilość projektowanych urządzeń zabawowych – 7 szt.,
- ilość projektowanych ławek z oparciem – 2 szt.,
- ilość projektowanych koszy na śmieci – 2 szt.

Główne parametry urządzeń :

- **Karuzela Cyclamen (GM0483-T)** Karuzela trzyosobowa z antypoślizgowymi siedziskami z oparciem. Wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo. Wymiary urządzenia (LxWxH): 1,20 x 1,34 x 0,71 m
Strefa bezpieczeństwa: 5,40 x 5,40 m
Maksymalna wysokość upadku: 1,0 m
- **Bujak na sprężynie KUCYK (KB-BU-001)** Zabawka typu bujak w kształcie kuczka. Płyta HDPE (grubość 19 mm), odporna na zniszczenia, wzmocnione uchwyty i podnóżki, z profilem antypoślizgowym, kotwa gruntowa lub do betonu, ze stali galwanizowanej ognioowo, Wymiary urządzenia (LxWxH): 0,76 x 0,22 x 0,56 m
Strefa bezpieczeństwa: 2,76 x 2,22 m
Maksymalna wysokość upadku: 0,50 m
Głębokość posadowienia: 0,39 m
- **Huśtawka wahadłowa Lavender 2 (GM1602-T-b)** Huśtawka dwuosobowa z bezpiecznym siedziskiem kubekowym. Konstrukcja wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo. Wymiary urządzenia (LxWxH): 3,48 x 1,97 x 2,29 m
Strefa bezpieczeństwa: 2,89 x 7,60 m
Maksymalna wysokość upadku: 1,30 m
- **Huśtawka wahadłowa Framo 1 (K307-S)**

Huśtawka wahadłowa o stylistyce nawiązującej do kształtów ślimaka z jednym siedziskiem w formie deseczki, zawieszonym na łańcuchu. Konstrukcja wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo.

Urządzenie zawiera:

- 1 rama
- 1 siedzisko w formie deseczki zawieszona na łańcuchach,
- Wymiary urządzenia (LxWxH): 2,37 x 2,08 x 2,52 m
- Strefa bezpieczeństwa: 7,5 x 1,75 m
- Wysokość swobodnego upadku: 1,3 m

- **Zestaw Daisy (GM424401-T)** Dwumodułowy zestaw wspinaczkowy ze zjeżdżalnią falistą, ścianką linową, trapez wejściowym z liną, z dwoma dwustopniowymi drabinkami wejściowymi oraz rurą strażacką. Konstrukcja zestawu została wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo, platformy z płyty PE.

Urządzenie zawiera:

 - 2 wieże czteroboczne,
 - 1 Ścianka linowa pionowa, 2 drabinki dwustopniowe,
 - 1 rurę strażacką,
 - 1 zjeżdżalnię o falistym zjeździe, 1 trap wejściowy z liną.
 - Wymiary urządzenia: 4,33 x 2,25 x 1,8 m
 - Strefa bezpieczeństwa: 7,38 x 5,75 m
 - Maksymalna wysokość upadku: 0,9 m
- **Huśtawka wagowa Tulip (GM1652-T)** Huśtawka wagowa dwuosobowa na wsporniku w kształcie fajki z siedziskami antypoślizgowymi. Wykonana ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo.

Urządzenie zawiera:

 - 1 spornik w kształcie fajki,
 - 1 ramię z dwoma okrągłymi uchwytami,
 - 2 siedziska antypoślizgowe.
 - Wymiary urządzenia (LxWxH): 2,80 x 0,51 x 0,90 m
 - Strefa bezpieczeństwa: 2,51 x 4,80 m
 - Maksymalna wysokość upadku: 0,90 m
- **Kula 1 (CR-KU-01)** Urządzenie na plac zabaw w kształcie jednej wielokolorowej kuli. Moduł podstawowy składa się z dwunastu paneli bocznych w tym jednego z wejściem. Każdy z paneli posiada kształt pięciokąta foremnego o boku długości 50 cm. Panele posiadają wytłoczenia i uchwyty służące do wspinania się.

Urządzenie zawiera:

 - 1 moduł podstawowy w kształcie kuli, który składa się z dwunastu paneli bocznych w tym jednego z wejściem. Każdy z paneli posiada kształt pięciokąta foremnego o boku długości 50 cm
 - Metalowe łączniki w kształcie trójkątów znajdujące się na styku trzech paneli (w miejscach wierzchołków bryły).
 - Uchwyty służące do wspinania się, które są przykręcane do paneli bocznych.
 - Wymiary urządzenia (LxWxH): 1,30 x 1,30 x 1,35 m
 - Wymiary strefy bezpieczeństwa: 4,30 x 4,30 m
 - Maksymalna wysokość upadku: 1,35 m
- **Kosz stalowy 04 (RD-03-S-004)** Urządzenie komunalne typu kosz na śmieci. Konstrukcja wykonana ze stali. Wysokość całkowita: 1,10 m
Pojemność: 30 l
Wysokość pojemnika: 0,48 m
Średnica wkładu: 0,28 m
- **Ławka stalowa 01 (RD-01-S-001)** Urządzenie komunalne typu ławka z oparciem. Konstrukcja wykonana ze stali. Siedzisko i oparcie z drewna w kształcie podłużnych desek.
Wymiary urządzenia (LxWxH): 1,84 x 0,62 x 0,76 m

Podane w projekcie urządzenia i elementy wyposażenia stanowią przykład i mają na celu określenie parametrów technicznych, wytrzymałościowych i cech produktu. Dopuszcza się zastosowanie innych producentów urządzeń.

Wymagane dokumenty dotyczące urządzeń na plac zabaw:

- Karta techniczna produktu potwierdzająca parametry urządzeń w zakresie jakości, użytych materiałów i niezbędnych wymaganych elementów oraz gabarytów urządzenia,
- Certyfikat zgodności z EN 1176 wydany przez akredytowaną jednostkę,
- Autoryzacja producenta lub jego przedstawiciela wystawiona na przedmiotowe zadanie z potwierdzeniem udzielonej gwarancji.

Nawierzchnia placu zabaw:

Projektuje się wykonanie nawierzchni placu zabaw z gumowej maty przerostowej.

Guma, z której wykonane są maty przerostowe ma właściwości antypoślizgowe, które zapewniają możliwość bezpiecznego poruszania się podczas pobytu na placu zabaw. Powierzchnia chroni dzieci przed przypadkowym poślizgnięciem się, minimalizując obrażenia i nieprzyjemne konsekwencje upadku. Woda po deszczu lub w trakcie topnienia śniegu przepływa swobodnie przez otwory w macie pozostawiając nawierzchnię wolną od wody i potencjalnego błota.

Dodatkowo ścieżki ułożone z mat przerostowych są przyjazne dla wózków inwalidzkich.

Maty przerostowe stosuje się bezpośrednio na już istniejące podłoże. Montaż mat nie wymaga wykonania żadnych prac podkładowych. Przed zainstalowaniem mat należy przyciąć krótko trawnik, a także pozbyć się dużych kamieni.

Projektowana zieleń:

Na terenie inwestycji towarzyszącej projektuje się utworzenie terenu zieleni urządzonej. Projekt przewiduje nasadzenia: 10 szt drzew (Klon polny „Elsrijk”), żywopłotu z 49szt. Grabu pospolitego (sadzonego co 50 cm w dwóch rzędach) oraz 69 szt. Krzewuski cudownej „Victoria” (2szt na m²), a także 434szt. bylin-traw (6szt na m²), a także obsianie mat przerostowych mieszanką traw typu Wimbledon.

Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt a)

zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów;

Przewidywane zapotrzebowanie Inwestycji na media, określone zgodnie z warunkami przyłączeniowymi, oświadczeniami i zapewnieniami wydanymi przez stosownych Zarządców:

- zapotrzebowanie na wodę (średnie) -11,0 m³/dobę,
- ścieki socjalno-bytowe - 10,45 m³/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - 212,0 kW,
- zapotrzebowanie na gaz moc przyłączeniowa - 15,0 m³/h
- kanalizacja deszczowa 5,9 l/s

Woda dostarczana będzie wodociągiem DN 100 mm zlokalizowanym w pasie drogowym ul. Zacisze (dz. nr 749/3).

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do istniejącego kolektora sanitarnego DN 200 mm zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Zacisze (dz. nr 749/3).

Wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane z zastosowaniem retencji kanałowej do zbiornika żelbetowego retencyjnego o pojemności ok. 20m³ zlokalizowanego w podziemnej części budynku. Dach zielony nad ostatnią kondygnacją np. z maty drenażowej systemu Bauder SDF-Matte o zdolności gromadzenia wody 32 l/m²

Odnosnie miejsc postojowych zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przewidziano:

Zgodnie z Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmienionej uchwałą NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023r. oraz uchwałą Nr XC/1731/2024 z dnia 8 lutego 2024r. i uchwałą Nr XI/223/2024 z dnia 19 grudnia 2024r. oraz uchwałą Nr XXIV/448/2025 z dnia 28 sierpnia 2025r.

Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyniesie do 39 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny).

Dodatkowo przewidziano 2 miejsca postojowe na kartę parkingową (zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.).

Razem do 41 miejsc postojowych.

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych wynosi max 41 miejsc postojowych w tym:

- do 9 miejsc postojowych naziemnych w tym do 2 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. (na terenie inwestycji)
- do 32 miejsc postojowych w garażu podziemnym

Liczba miejsc parkingowych dla rowerów - (wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min.50% miejsc dla samochodów dla lokali mieszkalnych: max 41 miejsc postojowych dla samochodów – max 21miejsce parkingowych dla rowerów, zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. z późniejszymi zmianami, minimalna ilość miejsc postojowych dla rowerów (41:2 m.p.r.)

Łączna ilość projektowanych miejsc parkingowych dla rowerów: do 21 m.p. w tym:

- do 10 miejsc parkingowych naziemnych
- do 11 miejsc parkingowych wewnątrz budynku

Ilość odpadów bytowych:

Liczba mieszkań – od 25 do 26

Szacowana liczba mieszkańców – od 40 do 44

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 1 os.- 2 tyg. - 120 l

1 os. -1 tydz. - 60 l

Tygodniowo inwestycja będzie „wytwarzała” $44 \times 60 = 2640$ l

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu. $2640 \text{ l} / 2$ odbiory 1320 l / odbiór

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Kielce, na podstawie stosownej umowy.

Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt b)

planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym.

Na kondygnacji podziemnej budynku planowany jest garaż na max 32 samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, rowerownię i wózkownię, zbiornik retencyjny na wody opadowe.

Część nadziemna będzie składała się z jednego segmentu z jedną klatką schodową z windą osobową dostosowaną do osób niepełnosprawnych i na noszach.

Nad ostatnią kondygnacją mieszkalną znajdować się będzie kotłownia gazowa.

Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynku na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. Zaplanowano urządzenie dojazdu do garażu podziemnego oraz dojazd do maksymalnie 9 miejsc postojowych naziemnych. Dojazdy te będą bezpośrednio połączone z dwoma zjazdami z drogi publicznej. Projektowane jest dojście piesze do wejścia głównego budynku. Do całego budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. Na terenie inwestycji w północno-wschodniej jej części projektuje się uporządkowaną zieleń w postaci trawników, krzewów. Tereny rekreacyjne ogólnodostępne znajdować się będą na działce 740/4 (inwestycja towarzysząca).

Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt c)

charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- powierzchnia terenu obejmuje działki nr 743/1 i 743/2 — **1364,00 m²**

(25% powierzchni terenu – 341,00m²)

- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wraz terenem podlegającym przekształceniu tymczasowemu (dot. przyłączy) — **1830,00 m²**

- powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia podlegająca przekształceniu bez terenu przekształconego tymczasowo) — **1364,00 m²**

- powierzchnia parkingu podziemnego — do **929,35m²**

- powierzchnia utwardzona (naziemne miejsca parkingowe, dojazdy, tarasy, plac gosp.) — do **550,32 m²**

- powierzchnia zabudowy (planowana) — do **356,89 m²**

- powierzchnia terenów zieleni nad garażem (w tym powierzchnia biologicznie czynna 50%=217,94m²)— do **435,88m²**
- powierzchnia zieleni nad ostatnią kondygnacją (w tym pow. biol. czynna nad ostatnią kondygnacją 50%=116,36m²) — do **232,72m²**
- powierzchnia terenów zielonych – do **37,87m²**
- powierzchnia biologicznie czynna ogółem (217,94+116,36+37,87m²) - do **372,17m²**
- procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – od **25%** (341,00m²) do **27%** (372,17m²)
- szerokość elewacji budynku – do **16,50m**
- długość elewacji budynku – do **24,00m**
- wysokość budynku – do **15,50 m**
- liczba kondygnacji w budynku: **1 kondygnacja podziemna, 5 kondygnacji nadziemnych**
- geometria dachów - dach płaski i stromy
- kąt nachylenia połaci dachu od 3 do 100 (procenty)
- kubatura – do **9403,90 m³**
- powierzchnia całkowita części nadziemnej — max **1695,00 m²**
- wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni zabudowy budynkiem do powierzchni terenu inwestycji 356,89 m²/1364 m² =max **0,26**
- powierzchnia zabudowy liczona wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) – max **1830,00 m²**
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w granicach inwestycji wynosi 1364,00 m². Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu tymczasowemu pod przyłącza do budynku poza terenem inwestycji wynosi do **466,00 m²**.

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garaży: podziemnego garażu oraz miejsc postojowych na terenie wraz z drogami dojazdowymi (infrastruktura towarzysząca) wyniesie max 1445,07 m² (929,35+87,50+36,00+169,55+222,67 m² < 5 000m²) i nie przekroczy 1 ha (10 000 m²) powierzchni użytkowej.

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą liczona według w/w rozporządzenia jest równa powierzchni terenu podlegającemu przekształceniu 1364 m² oraz powierzchni przyłączy do budynku poza terenem inwestycji, przyjmując szerokość potrzebną do wykonania (466m²) tj. 1364 m²+466m²= do 1830m² nie jest większa od dopuszczalnej wynoszącej 2 ha (20 000 m²), zatem zgodnie z 53 ust. 1 pkt. 58 lit. b i z 53 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, należy podkreślić, że przekształcenie terenu pod przyłącza będzie miało charakter tymczasowy tylko na czas wykonania przyłączy.

Ad. Art. 7.ust7.pkt 7a).

Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urzędzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej

Teren inwestycji towarzyszącej zawarty jest na części działki nr 740/4. Teren ten na dzień dzisiejszy jest niezadrzewiony. Działka położona jest przy ulicy Owocowej w Kielcach. Działka ta jest własnością Gminy Kielce. Podmiotowy obszar jest terenem w całości biologicznie czynnym, niezagospodarowanym. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Owocowa) i jest terenem ogólnodostępnym. Dla inwestycji zgodnie z Ustawą wymagane jest zagospodarowanie min 176m² (4m²x44osoby) urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu, które są zapewnione na terenie inwestycji towarzyszącej.

W projekcie zapewniono na terenie inwestycji towarzyszącej (cz.dz. 740/4) o pow. 333,876m² ogrodzony teren placu zabaw o powierzchni 184,00m².
Dodatkowy teren rekreacyjny ogólnodostępny znajduje się na terenie Skweru im. Szarych Szeregów w odległości ok. 200m od terenu inwestycji oraz w Parku miejskim im. Stanisława Staszica w odległości ok. 750m od terenu inwestycji.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 8.

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako działki nr ewidencyjne 743/1 i 743/2, obręb 0016 przy ul. Zacisze w Kielcach:

- dz.nr ewid. 743/1, obręb 0016, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 743/2, obręb 0016, księga wieczysta nr [REDACTED]

Inwestycja towarzysząca objęta jest katastrze nieruchomości jako działka nr ewidencyjny 740/4, obręb 0016 przy ul. Owocowej w Kielcach:

- dz.nr ewid. 740/4, obręb 0016 (inwestycja towarzysząca księga wieczysta nr [REDACTED])

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 9.

Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Przedstawiona inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 10.

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1. według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wnioski wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr: 749/3 i 749/4 - pas drogowy w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz 2 zjazdów zwykłych.

Dla wymienionych działek ewidencyjnych nie zostały założone księgi wieczyste.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 11.

Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, do którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu planowanej inwestycji nie ma ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z czym nie zachodzi przypadek nieuwzględnienia jego postanowień.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 12

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 3, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na terenie miasta Kielce nie został utworzony park kulturowy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce określa teren inwestycji jako:

Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi

L. P.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miast Kielce uchwalone Uchwałą nr 580/2000 Rady Miasta Kielce z dnia 26.10.2000r. wraz z późniejszymi zmianami	PROJEKT KONCEPCYJNY	UWAGI
1	Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności	Projekt zakłada budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym	Warunek spełniony

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 13.

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. zawarto poniżej.

Zgodnie z Rozdziałem 3 Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych art. 17:

Ad. Art. 17.ust. 1.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 1

bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym mniejsza 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 niż 6 m;

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Zacisze. Ulica Zacisze posiada szerokość 6 m. Zaprojektowane rozwiązanie za pomocą 2 zjazdów z ul. Zacisze o szer 4,0m, dług. 10m od krawędzi ulicy i spadku 5% pozwala na objęcie p.poż. ok. 44% obwodu elewacji budynku (wymagane min 30%). Projekt p.poż. będzie przedmiotem uzgodnienia z Wojewódzkim Świętokrzyskim Komendantem Straży Pożarnej w Kielcach. Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej według załącznika nr 8 - opinia MZD w Kielcach, znak: WD.RDO.426.122.2023.MS z dnia 19.09.2023r. Zapewnienie o dostępie do drogi publicznej MZD Kielce WR.426.1.35.2026.MP z dnia 18.03.2026 (zał 8a). Decyzja na lokalizację zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.30.2026.MP z dnia 18.03.2026 (zał 8b). Decyzja na lokalizację zjazdu zwykłego MZD Kielce WR.425.31.2026.MP z dnia 18.03.2026 (zał 8c). Umowa w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr 6/2026 między Inwestorem, a Gminą Kielce – MZD (zał 8d). Akt notarialny do umowy nr 6/2026 w sprawie warunków budowy drogi publicznej nr Repertorium A 1410/2026 (zał 8e).

Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 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 2020 r. poz. 2028);

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Zacisze i na dz. nr 749/3, 749/4:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci gazowej

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 9.

Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 3

zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 11.

Ad. Art. 17.ust.2.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 1

w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 68 m, czyli nie jest większa niż 500 m. Wykazano to na załączniku nr 13.

Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 2

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

Warunek spełniony. Szkoła Podstawowa nr 22, jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. mieszkańców, czyli 4 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 550 m, czyli nie jest większa niż 1500 m. Wykazano to na załączniku nr 14.

Ad. 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).

Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: EPZ-I.4424.1.50.2024 z dnia 18.11.2024 r. załącznik nr 16.

Ad. 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 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wymóg urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniono poprzez art. 17. ust. 4a pkt 1 i art. 17. ust. 4c tzn:

Dla inwestycji zgodnie z Ustawą wymagane jest zagospodarowanie min 176m² (4m²x44osoby) urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu. W projekcie na terenie inwestycji towarzyszącej o pow. 333,87m² przewiduje się ogrodzony teren placu zabaw o powierzchni 184,00m² oraz teren zieleni urządzonej o pow. 149,87m². Wyżej wymieniony teren znajduje się w odległości ok. 101m m od projektowanego budynku.(zał nr 23) Ponadto dodatkowy teren rekreacyjny ogólnodostępny znajduje się na terenie Skweru im. Szarych Szeregów w odległości ok. 200m o terenu inwestycji oraz w Parku miejskim im. Stanisława Staszica w odległości ok.750m.

Ad. Art. 17.ust.4a.

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

Ad. Art. 17.ust.4a. pkt 1

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

Wymagana powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z art. 17 ust 4a pkt1 wynosi dla terenu inwestycji (1364x0,25) min 341,00m²

Poniechania biologicznie czynna wg projektu wynosi: ok. **372,17m²**

W tym:

Powierzchnia biologicznie czynna nad garażem (435,88 x05) ok. 217,94m² (50%)

Powierzchnia biologicznie czynna dachu zielonego (nad V kondygnacją 232,72x0,5) ok. 116,36m² (50%)

Powierzchnia biologicznie czynna – tereny zielone ok. 37,87m² (100%)

Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (372,17 :1364x100%) ok. **27%**

Inwestycja towarzysząca:

Teren inwestycji towarzyszącej ok. **333,87m²**

W tym:

Powierzchnia ogrodzonego placu zabaw (100% pow. biol. czynnej) ok. 184,00m²

Tereny zielone (100% pow. biol. czynnej) ok. 117,15m²

Chodnik dojazdowy (0% pow. biol. czynnej) ok. 32,72m²

Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. **90%**

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego został spełniony.

Ad. Art. 17.ust.4b

Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1,

Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 1

Inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
Inwestycja nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 2

Inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;
Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 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.

Teren ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu z ogrodzonym placem zabaw będzie znajdował się na terenie części działki nr 740/4 jako inwestycja towarzysząca, w odległości ok. 101m od projektowanego budynku. Ponadto w odległości ok.200m znajduje się dodatkowy ogólnodostępny park rekreacji i sportu – Skwer im. Szarych Szeregów oraz w odległości ok. 750m Park Miejski im. Stanisława Staszica spełniający wymogi ust.4.

Ad. Art. 17.ust.4c

Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Warunek ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony na terenie inwestycji towarzyszącej.

Ad. Art. 17.ust.4d.

Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

Ad. Art. 17.ust.4d. pkt 1

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Ad. 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.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku oraz w oparciu o infrastrukturę projektową w dniu składania wniosku. Ust. 4 i 4d nie dotyczy.

Ad. Art. 17.ust.6.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

Ad. Art. 17.ust.6. pkt 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

Ad. Art. 17.ust.6. pkt 2

w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców — nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Gmina uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z §1 ust 2.Uchwały Gminy Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmienionej uchwałą NR LXXXI/1631/2023

z dnia 14 września 2023r. oraz uchwałą Nr XC/1731/2024 z dnia 8 lutego 2024r. i uchwałą Nr XI/223/2024 z dnia 19 grudnia 2024r. oraz uchwałą Nr XXIV/448/2025 z dnia 28 sierpnia 2025r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Z 2022 r. poz. 832 ze zmianami) projektowany budynek zlokalizowany będzie w strefie N. Położone w strefie N budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych. Projektowany budynek będzie posiadał max 5 kondygnacji nadziemnych. Warunek uznaje się za spełniony.

Ad. Art. 17.ust.7.

Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m 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.

Ad. 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 posiada ponad 100 000 mieszkańców.

Ad. Art. 17.ust.9.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (max 1226,71 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców do 44 osób.

Ad. 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 obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo jezdnym wynosi:

- 68,00m do przystanku autobusowego
- 550,00m do szkoły podstawowej
- 101,00m do projektowanego placu zabaw (inwestycji towarzyszącej)
- 200,00m do dodatkowego terenu rekreacji, wypoczynku i sportu

Ad. Art. 17.ust.11.

Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Ad. 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.

Gmina Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmienionej uchwałą NR LXXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023r. oraz uchwałą Nr XC/1731/2024 z dnia 8 lutego 2024r. i uchwałą Nr XI/223/2024 z dnia 19 grudnia 2024r. oraz uchwałą Nr XXIV/448/2025 z dnia 28 sierpnia 2025r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Z 2022 r. poz. 832 ze zmianami)

Ad. Art. 19.ust.2.

Lokalne standardy urbanistyczne:

Ad. Art. 19.ust.2. pkt 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;
Warunek spełniony

Ad. Art. 19.ust.2. pkt 2

nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2
Inwestycja wnioskowana spełnia uchwalone standardy. Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych dla przedmiotowej inwestycji zawarto w załączniku nr 18.

SPEŁNIENIE WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.7.UST.8.

Ad. Art.7.ust.8.

Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

Ad. Art.7.ust.8. pkt 1

konceptję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6,
Konceptcja w/w stanowi załącznik nr 19 do wniosku.

Ad. Art.7.ust.8. pkt 2

oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1—13;

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1—13; stanowi załącznik nr 7 do wniosku.

Ad. Art.7.ust.8. pkt 3

uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach (kolejowych).

Ad. Art.7.ust.8. pkt 4

uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

Ad. Art.7.ust.8. pkt 5

decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922);

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.

Ad. Art.7.ust.8. pkt 6

porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Porozumienie zawarte z gminą w sprawie inwestycji towarzyszącej z dnia 30.12.2025r, załącznik nr 28.

Ad. Art.8.ust.1.pkt 12

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz żadnego istniejącego na działce obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków M. Kielce.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Ad. Art.10 ust 1 ust2

Realizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarze kolejowym

Nie dotyczy

Ad. Art.11 ust 1 ust 2

Realizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarze portów i przystani morskich

Nie dotyczy

