



TERA
GROUP



05.05.2026 r.

Inwestor:

Wschodnia Property Sp z o.o.
ul. Zagórska 186
25-362 Kielce
Pełnomocnik:
Konrad Śmierzyński



Adres do korespondencji:

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

P. Dyr. A. Dmura
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Ewelina Syska

p. Prez. Ł. Syska
PREZYDENT MIASTA
Agata Wonda



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

Dotyczy: wniosku z dnia 10.02.2026 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Budowa budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 obręb 0012 przy ul. Wschodniej w Kielcach”

W załączeniu przekazuję zmodyfikowany wniosek dla wyżej wymienionej inwestycji.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - zmodyfikowany wniosek LEX wraz z załącznikiem - koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Konrad Śmierzyński
Konrad Śmierzyński

Kielce, luty 2026

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

WNIOSEK

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

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

1. Wnioskodawca:

Wschodnia Property Sp z o.o.
ul. Zagórska 185
25-362 Kielce

2. Pełnomocnik:

Konrad Śmierzyński

Adres do korespondencji:

Tera Group Pracownia Architektoniczna Sp z o.o.
ul. Marszałkowska 3/lok. 1
25-533 Kielce

3. Nazwa inwestycji.

„Budowa budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 obręb 0012 przy ul. Wschodniej w Kielcach”

4. Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który będzie oddziaływać

(art. 7 ust. 7 pkt. 1)

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji:

- 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 obręb 0012 Kielce

Oznaczenie geodezyjne działek, na które przedmiotowa inwestycja będzie oddziaływać:

- dz. nr ewid. 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/52, 18/1, 19/1, 2/3, 2/4, 2/5, 20/1, 28/1, 28/2, 28/3, 769/3 obręb 0012 ze względu na planowany budynek oraz realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz sportu lub rekreacji,

- dz. nr ewid. 1/179, 1/180, 1/181, 1/182, 1/185, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 2/3, 2/4, 2/5, 28/1, 28/2, 28/3, 744/7, 744/9, 769/2, 769/3 obręb 0012 oraz dz. nr ewid. 876/17, 876/19, 876/39, 876/40, 876/41 obręb 0007 ze względu na doprowadzenie sieci oraz przyłączy do planowanego budynku,

- dz. nr ewid. 1/126, 1/177, 1/178, 1/180, 1/181, 1/183, 1/184, 1/186, 2/15, 20/1, 28/1, 28/2, 28/3, 744/10, 744/7, 744/9, 769/1, 769/2 obręb 0012 ze względu na budowę drogi publicznej z art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z odcinkiem sieci kanalizacji deszczowej

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczony literami I, II, III, ..., XLIV - I wskazano na załączniku graficznym numer 1.

PRZEPISY ODRĘBNE W OPARCIU, O KTÓRE USTALONO ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI:

Podstawa formalno-prawna	Oznaczenie nr przepisu	Treść wymogu na podstawie podstawy formalno-prawnej	Występowanie oddziaływania
Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 418)	art. 7, ust. 1, pkt 1)		- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie.
	§ 13	Odległości budynków ze względu na przestąpienie	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie.
	§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	- spełniono wymagania. Występuje oddziaływanie na działkę nr ewid. 28/2 obręb 0012 Kielce.
	§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 36	Odległości zbiorników bezodpornych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
	§ 60	Nastłonecznienie	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie.
	§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie.
§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.	
Rozporządzenie Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków	§ 6-10	Odległości budowli rolniczych	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie.

technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu	- nie dotyczy, Nie występuje oddziaływanie.
Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2025r. poz. 889)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r. poz. 112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647)	Art. 135, 235	Standardy jakości środowiska	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie.
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019r. poz. 2448),	załącznik nr 1	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie.

Planowaną inwestycję zaprojektowano w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, zgodnie z art. 94 Ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz.U. 2024 poz. 1907).

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

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	- 6000m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	- 7344m ²
planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	- 800m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	- 1000m ²
łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali usługowo-handlowych	- 6800m ²
łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali usługowo-handlowych	- 8246m ²

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

minimalna planowana liczba mieszkań	- 100
maksymalna planowana liczba mieszkań	- 128

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

Zaprojektowano sześć lokali usługowo-handlowych bez określonego przeznaczenia. Docelowa funkcja lokali zostanie sprecyzowane przez potencjalnego przyszłego najemcę lub właściciela. Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa części usługowo-handlowej wyniesie ok. 1000m² (w tym powierzchnia handlu nie przekroczy 840m²), co stanowi ok. 13,62% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

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

Na terenie inwestycji znajdują się istniejące garaże indywidualne o lekkiej konstrukcji przeznaczone do rozbiórki wg odrębnego opracowania. Duża część terenu porośnięta jest drzewami oraz nieurządzoną

roślinnością. Projekt zakłada pozostawienie dużej części istniejącej na terenie zieleni wysokiej. Jednak dla zrealizowania planowanej inwestycji zachodzi konieczność wycięcia części kolidujących z planowaną inwestycją istniejących drzew i krzewów. Projekt przewiduje nowe nasadzenia. Docelowym układem zieleni będą typowe rozwiązania ogrodowe w postaci trawnika i roślin ozdobnych, drzew i krzewów.

Przez działki objęte inwestycją przebiegają przewody elektroenergetyczne, które wymagają przełożenia, z uwagi na usytuowanie planowanej zabudowy. W związku z powyższym zostały uzyskane warunki usunięcia kolizji nr 1/K/2026 z dnia 09.01.2026 r., zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S. A. z dnia 12.01.2026 r, znak PGE00029488KW26.

Pismo o warunkach usunięcia kolizji stanowi załącznik nr 13.

W myśl koncepcji, projektowana zabudowa zostanie maksymalnie dostosowana do aktualnego ukształtowania terenu, które jest zróżnicowane wysokościowo. Różnica terenu między południową a północną częścią działki wynosi ok. 3,6m. By odpowiednio zagospodarować przestrzeń teren zostanie poddany rekultywacji w celu dostosowania go do projektowanych wejść oraz poziomu planowanej drogi gminnej zlokalizowanej po stronie południowej. Na terenie przewiduje się palisady oraz gabiony, które pozwolą na ergonomiczne wykorzystanie przestrzeni. Poziom terenu przy projektowanych głównych wejściach do budynku od strony południowej oraz zachodniej zaprojektowano na rzędnej bezwzględnej 318,20m n.p.m.

Wysokość budynku oraz jego forma została zaprojektowana tak, by nie zamykać otwarcia widokowych oraz harmonijnie wpisać się w urbanistykę i sylwetkę miasta.

Teren inwestycji położony jest w strefie „C” Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2010r. Nr 293, poz. 3020). Są to tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą.

Na etapie planowania zabudowy kierowano się działaniami ustalonymi dla strefy „C” w wyżej wymienionej Uchwale, mianowicie:

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

Budynek zaprojektowano we wschodniej części terenu inwestycji, aby pozostawić duże tereny zielone z wykorzystaniem istniejącej zieleni wysokiej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2.

Nie planuje się etapowania robót w zakresie wnioskowanej inwestycji.

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

Przez działki objęte inwestycją przebiegają przewody elektroenergetyczne, które wymagają przełożenia, z uwagi na usytuowanie planowanej zabudowy. W związku z powyższym zostały uzyskane warunki usunięcia kolizji nr 1/K/2026 z dnia 09.01.2026 r., zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S. A. z dnia 12.01.2026 r, znak PGE00029488KW26.

Pismo o warunkach usunięcia kolizji stanowi załącznik nr 13.

Pismo o pozytywnej opinii przebiegu trasy linii kablowych SN 15kV stanowi załącznik nr 14.

Od strony północnej terenu inwestycji, na działkach 1/48 i 1/47 obręb 0012 zlokalizowany jest istniejący podziemny przewód telekomunikacyjny. Sieć ta nie wymaga przełożenia ani demontażu, nie zachodzi kolizja z planowaną inwestycją.

W pasach drogowych przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanej inwestycji. Sieci i przyłącza w rejonie inwestycji:

- sieć gazowa - przewód gazowy niskiego ciśnienia - gn160 w dz. nr 744/9

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. pismem znak: WA00/0000067963/00001/2025/00001 z dnia 11.12.2025 r. poinformowała o możliwości przyłączenia budynku do sieci gazowej.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o warunkach stanowi załącznik nr 17.

- sieć wodociągowa - nowoprojektowany wodociąg rozdzielczy z rur żeliwnych sferoidalnych o średnicy $\varnothing 150$ na dz. nr ewid. 876/19, 876/41, 1/179, 1/180, 1/181 obręb 0012 w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach w ramach Lokalnej Inicjatywy Inwestycyjnej

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/1369 TT-W/GW z dnia 12.06.2025 r. poinformowały o technicznej możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej budynku wydając warunki przyłączenia. Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/3242 TT/GW z dnia 22.12.2025 r. wydały korektę do wyżej wymienionych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o warunkach stanowi załącznik nr 7.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 8.

Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci wodociągowej stanowi załącznik nr 8A.

- sieć kanalizacji sanitarnej – nowoprojektowana sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z rur PVC o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ na działkach nr ewid. 876/17, 876/39 obręb 0007 i nr ewid. 1/185, 1/182, obręb 0012 w rejonie ul. Jezłorańskiego/ Radomska oraz kanał sanitarny ciśnieniowy z rur PE $\varnothing 125\text{mm}$ na dz. nr ewid. 1/179, 1/180, 1/181, 1/182, 1/47, 2/4 obręb 0012 w rejonie ul. Radomskiej w ramach Lokalnej Inicjatywy Inwestycyjnej

Wodociągi Kieleckie pismem TT/2025/2204 TT-W/GW z dnia 06.10.2025 r. poinformowały o technicznej możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dla budynku wydając warunki przyłączenia.

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/3148 TT/GS z dnia 11.12.2025 r. wydały korektę do wyżej wymienionych warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o warunkach stanowi załącznik nr 9.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 10.

Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz ciśnieniowej stanowi załącznik nr 10A.

- sieć kanalizacji deszczowej

Zgodnie z zapisami w umowie nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. oraz w aneksie nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy wnioskodawca zamierza zrealizować inwestycję niedrogową w rozumieniu art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji Niedrogowej, wnioskodawca na zasadach w ww. umowie, zamierza wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce – MZD w Kielcach inwestycję drogową, polegającą na „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach”. Roboty drogowe obejmują m. in. budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe do istniejącego rowu przydrożnego znajdującego się po stronie południowo wschodniej ul. Wschodniej.

Miejski Zarząd Dróg pismem znak: WT.KD.610.1.80.2025.BG z dnia 12.06.2025 r. wskazał zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji, poprzez rozprowadzenie na własny teren nieutwardzony oraz retencję terenową i obiektową.

W dniu 05.01.2026 r. pismem znak: WT.KD.610.1.80.1.2025.BG została wydana korekta dla w/w warunków.

Pismo o zagospodarowaniu wód opadowych na terenie inwestycji stanowi załącznik nr 15.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 16.

- sieć elektryczna - w dz. nr 744/9

PGE Dystrybucja S.A. pismem znak: 25-I2/WZD/01335/1 L. dz. 20561/2025 z dnia 10.12.2025 r. poinformowała o możliwości zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla budynku. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu wskazanych wymagań. Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia.

Przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodne z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o zapewnieniu stanowi załącznik nr 11.

10. Charakterystyka Inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie (art. 7 ust. 7 pkt. 7):

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

- Zapotrzebowanie na media:

Przewidywane zapotrzebowanie na wodę (max):

- 72m³/dobę

Przewidywana ilość wytworzonych ścieków socjalno-bytowych:

- 72m³/dobę

Przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniową)

- 981kW

Przewidywane zapotrzebowanie na gaz (moc cieplna m³/rok):

- 95 000m³/rok

- Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe:

Miejsca postojowe dla samochodów:

Zgodnie z Uchwałą nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce

(DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) dla obszaru, na którym jest planowana inwestycja tj. strefa B, należy zaprojektować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5mp na 1 lokal mieszkalny oraz 1,0mp na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1mp na 1 lokal usługowy lub handlowy.

Planowana według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej ilość lokali mieszkalnych = 128

Wymagana ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych:

$128 \times 1,5 = 192$ miejsc parkingowych

Wymagana liczba miejsc parkingowych dla lokali:

$1000 / 100 = 10$ miejsc parkingowych

Łączna wymagana liczba miejsc postojowych - 202

Zgodnie z Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2022.832) w ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 4%, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

Minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową:

$202 * 4\% = 8,08 = 9$ miejsc postojowych w ramach projektowanej liczby miejsc postojowych.

Na obszarze inwestycji zaprojektowano:

- na gruncie terenu inwestycji:

7 miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonego w kartę parkingową

3 miejsc postojowych zwykłych dla samochodów

- w garażu -1:

2 miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonego w kartę parkingową

61 miejsc postojowych zwykłych dla samochodów

- w garażu -2:

132 niezależne miejsca postojowe dla samochodów

Łącznie zaprojektowano 205 niezależnych miejsc postojowych dla samochodów.

Miejsca postojowe dla rowerów:

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

Wymagana ilość miejsc postojowych dla rowerów:

$192 * 50\% = 96$ mp (mieszkańcy)

$1000 / 100 * 2 = 20$ mp (usługi)

Wymaga się 116 mp dla rowerów.

Na obszarze inwestycji zaprojektowano:

- na gruncie terenu inwestycji - 50 miejsc postojowych,

- w garażu podziemnym (kondygnacja -1) - 30 miejsc postojowych

- w garażu podziemnym (kondygnacja -2) - 36 miejsc postojowych

Łącznie zaprojektowano 116 miejsc postojowych dla rowerów.

- Ilość odpadów komunalnych

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

Liczba mieszkań - 128

Szacowana liczba mieszkańców - $7344\text{m}^2/28\text{m}^2 = 262,29 = 263$ mieszkańców

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych, w skali 1 tygodnia 60 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych

$263 \times 60\text{l} = 15\,780\text{l}$

Tygodniowo inwestycja wytworzy 15 780l odpadów.

Przyjmuje się częstotliwość odbioru odpadów komunalnych nie rzadziej niż 3 razy w tygodniu.

$15\,780\text{l} / 3 \text{ odbiory} = 5\,260\text{l}$ na odbiór

Odpady wytworzone przez mieszkańców będą składowane specjalnie wydzielonym do tego pomieszczeniu w budynku. Wydzielono również osobne pomieszczenie na odpady dla lokali usługowych.

- Ilość generowanych wód opadowych

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano retencję zbiornikową pełniącą funkcję urządzenia buforowego. Całość wód opadowych i roztopowych z powierzchni objętej opracowaniem zostanie odprowadzona projektowanymi przewodami do zbiornika retencyjnego, stanowiącego element systemu podczyszczania i redukcji chwilowych przepływów. Wody zgromadzone w zbiorniku retencyjnym zostaną odprowadzone do dalszej części układu - odprowadzone będą do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej. Projektowany zbiornik stanowi działanie proekologiczne i wykraczające ponad standardową praktykę lokalną, zmierzające do ograniczenia odpływu wód opadowych i ich kontrolowanego zagospodarowania w obrębie działki Inwestora np. do podlewania terenu zielonego. Odprowadzenie wód opadowych jest zgodne z pismem wydanym przez Miejski Zarząd Dróg w Klecchach znak: WT.KD.610.1.80.2025.BG z dnia 12.06.2025 r. w dniu 05.01.2026 r. pismem znak: WT.KD.610.1.80.1.2025.BG została wydana korekta dla w/w warunków.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o zagospodarowaniu wód opadowych na terenie inwestycji stanowi załącznik nr 15.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 16.

10.2 planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (ppkt b))

Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji przedstawia załącznik nr 2.

Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) o 9 kondygnacjach nadziemnych wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na dwóch kondygnacjach podziemnych planowany jest garaż na samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne. Na parterze zlokalizowano lokale usługowo-handlowe, pomieszczenie na odpady dostępne z zewnątrz, dwie klatki schodowe z windami oraz niezbędną komunikacją wewnętrzną do obsługi części mieszkaniowej. Na pozostałych 8 kondygnacjach znajdować się będą mieszkania, klatki schodowe z windami oraz niezbędna komunikacja.

Część usługowa w kondygnacji parteru będzie posiadać niezależne od części mieszkalnej wejścia.

Usytuowanie budynku na działce dopasowane jest do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem terenu objętego inwestycją. Na poziomie terenu znajdować się będzie niezbędna komunikacja, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów oraz ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (UTWORS).

Obsługę pożarową budynku stanowi projektowana droga pożarowa zlokalizowana w południowej części działki.

Do całego budynku zapewniony będzie dostęp dla osób z niepełnosprawnością poprzez odpowiednio zaprojektowane chodniki. Budynek pokryty będzie dachem płaskim.

Planowana inwestycja ma dostęp do drogi publicznej, ul. Wschodniej, projektowanym zjazdem poprzez dz. nr ewid. 28/2, 28/3, 744/7 (obr. 0012) - przyszłą drogę gminną.

	MPZP	KONCEPCJA
FUNKCJA	U2 - teren usług	Zabudowa mieszkalno-usługowa
MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY	80%	ok. 23,08%
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	Od 0,1 do 1,5	ok. 1,77
MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	10%	ok. 49,40%
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	12m	ok. 29,50
	Zgodnie z MPZP przez wysokość zabudowy należy rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu na obwodzie obiektu, do najwyższej położonego punktu konstrukcji.	Wysokość mierzona zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi - liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.

		Teren inwestycji jest położony znacznie niżej od poziomu na jakim zlokalizowana jest ul. Radomska. Różnica terenu między południową a północną częścią terenu inwestycji wynosi ok. 3,6m. W związku z tym w widoku z ul. Radomskiej 1 kondygnacja nadziemna parter budynku „ukrywa” się. Czytana wysokość budynku to ok 26m.
GOMETRIA DACHU	płaskie, dachy jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia do 12 st.	płaskie

10.3 charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko (pkt c)

Powierzchnia terenu inwestycji:

- powierzchnia terenu - obejmująca całe działki:
 - 769/3 obręb 0012 - 2077m²
 - 2/5 obręb 0012 - 1921m²
 - 2/4 obręb 0012 - 926m²
 - 1/47 obręb 0012 - 1096m²
 - 1/48 obręb 0012 - 479m²
 Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi - 6499,00m²
- powierzchnia zabudowy:
 - Całkowita planowana powierzchnia zabudowy - ok. 1500m²
- powierzchnia biologicznie czynna:
 - teren biologicznie czynny zieleń na terenie (100%*3 001,85) - ok. 3 001,85m²
 - teren biologicznie czynny dachy zielone na stropie garażu (50%*329,19) - ok. 164,60m²
 - teren biologicznie czynny - geokrata na terenie w obrysie stropu garażu (43%*37,15) - ok. 15,97m²
 - teren biologicznie czynny na placu zabaw (100%*28,33) - ok. 28,33m²
 Całkowita powierzchnia biologicznie czynna - ok. 3 210,75m²
 Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - ok. 0,4940 = ok. 49,40%
- powierzchnia utwardzeń: ok. 1 537,06m²
- powierzchnia placu zabaw: ok. 80,35m²

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) jako powierzchnie użytkową należy rozumieć sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego.

- powierzchnia naziemnych miejsc postojowych wraz z dojazdami i dojazdami oraz zjazdem do garażu - ok. 707m²
 - powierzchnia użytkowa garażu -1 - ok. 2 205m²
 - powierzchnia użytkowa garażu -2 - ok. 2 078m²
- Przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garażu, miejsc postojowych na terenie wraz z dojazdami wyniesie - ok. 4 990m² (707 + 2205 + 2078)

Projektowane gabaryty budynku:

Całkowita szerokość budynku wzdłuż wschodniej elewacji budynku - ok. 49,16m

Całkowita długość budynku wzdłuż północnej elewacji budynku - ok. 58,70m

Wysokość budynku - ok. 29,50m

(liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych)

Geometria dachu - dach płaski

Kąt nachylenia połaci dachu od 0° do 10°.

Kubatura nadziemna - ok. 39 415,00m³

Kubatura podziemna - ok. 21 500,00m³

Powierzchnia całkowita części nadziemnej (liczona po zewnętrznym obrysie ścian budynku) - ok. 11 505,00m²

Wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni rzutu części nadziemnej budynku na teren po zewnętrznym jego obrysie do powierzchni terenu inwestycji) - ok. 1500/6499 = ok. 0,2308 = ok. 23,08%

Wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek sumy powierzchni całkowitej części naziemnej budynku do powierzchni terenu inwestycji) - ok. 11 505/6499 = ok. 1,77

Analiza planowanej inwestycji w odniesieniu do:

- Ustawy 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. 2008 nr 199 poz. 1227)

- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.)

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie „C” Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uchwalonego uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLI/729/10 z dnia 27 września 2010 r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2010r. Nr 293, poz. 3020). Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II,4.3; RADOMSKA - ulica Biskupa Mieczysława Jaworskiego”, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/813/2017 Rady Miasta Kielce z dnia 23 marca 2017 r. (DZ. URZ. WOJ. 2017.1638).

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.) planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- Inwestycja nie osiąga parametrów wskazanych w §3 ust. 1, pkt 55) lit. a) tiret pierwsze, t.j.:

„§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

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

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

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

powierzchnia terenu inwestycji - 6499,00m² < 2ha powierzchni wskazanej w rozporządzeniu.

- Inwestycja nie osiąga parametrów wskazanych w §3 ust. 1, pkt 58) lit. a), t.j.:

„§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

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

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

Przewidziano do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garażu wraz z towarzyszącą infrastrukturą, miejscami postojowymi na terenie oraz dojazdami z drogi publicznej wyniesie około 4 990m² < 5 000m² powierzchni wskazanej w rozporządzeniu:

-4 990m² = (707m² powierzchnia miejsc postojowych na terenie wraz z dojazdami + 2205m² powierzchnia użytkowa garażu kondygnacji -2 wraz z infrastrukturą, drogami manewrowymi + 2078m² powierzchnia użytkowa garażu kondygnacji -1 wraz z infrastrukturą, drogami manewrowymi).

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

Na terenie inwestycji zaprojektowano teren pełniący funkcję ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zwany dalej „UTWORS”.

Teren UTWORS składa się z przestrzeni zlokalizowanej w zachodniej części na terenie inwestycji i łącznie jego wielkość wynosi ok. 1060,80m².

Podstawowym celem zagospodarowania tego terenu jest jego otwarcie i stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej i bezpiecznej dla użytkowników, dedykowanej różnym grupom wiekowym. Działania projektowe mają na celu otwarcie tego terenu dla użytkowników i wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. W planach jest realizacja placu zabaw oraz elementów małej architektury. Zaprojektowano ciągi piesze, które będą wygodne i bezpieczne w użytkowaniu, między innymi w celu połączenia pieszego tego terenu z ul. Radomską. Planowane jest zachowanie jak największej ilości istniejącej zieleni. Zakłada się uporządkowanie zieleni polegające na punktowych wycinkach zwłaszcza zarośli oraz cieniach korygujących ze względu na umożliwienie użytkowania planowanych ścieżek. Utrzymany drzewostan oraz planowane nowe nasadzenia w połączeniu z wysokiej jakości elementami małej architektury stworzą przyjazną dla użytkowników zieloną przestrzeń.

Określenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz UTWORS:

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

$$6499\text{m}^2 * 25\% = 1624,75\text{m}^2$$

$$1624,75\text{m}^2 * 50\% = 812,38\text{m}^2$$

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 4m^2 .

$$\text{Szacowana liczba mieszkańców} - 7344\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 262,29 = 263 \text{ mieszkańców}$$

$$263 \text{ mieszkańców} * 4\text{m}^2 = 1052\text{m}^2$$

W związku z powyższym teren UTWORS powinien wynosić minimum 1052m^2 .

Warunek zapewnienia minimalnej powierzchni pod teren pełniący funkcję ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony. Zaprojektowano teren UTWORS o powierzchni ok. $1060,80\text{m}^2 > 1052\text{m}^2$ wymagana powierzchnia

W ramach wymaganej powierzchni UTWORS zapewnia się ok. $825,95\text{m}^2$ powierzchni biologicznie czynnej + ok. $28,33\text{m}^2$ (30%z placu zabaw). Powierzchnia utwardzeń wynosi ok. $154,48\text{m}^2$.

Co łącznie daje ok. $854,28\text{m}^2$ powierzchni biologicznie czynnej co przekracza wymagane $812,38\text{m}^2$.

$$854,28\text{m}^2 > 812,38\text{m}^2$$

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

Nieruchomości pod planowaną inwestycją: działki nr ewid. 769/3, 2/5, 2/4, 1/47, 1/48 obręb 0012, w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach

dz. nr ewid. 769/3 obręb 0012 - [redacted]

dz. nr ewid. 2/5 obręb 0012 - [redacted]

dz. nr ewid. 2/4 obręb 0012 - [redacted]

dz. nr ewid. 1/47 obręb 0012 - [redacted]

dz. nr ewid. 1/48 obręb 0012 - [redacted]

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

(art. 7 ust. 7 pkt. 9)

Działki w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa:

dz. nr ewid. 876/41 obręb 0007 - [redacted]

- sieć kanalizacji sanitarnej:

dz. nr ewid. 28/1 obręb 0012 - brak księgi wieczystej

dz. nr ewid. 876/39 obręb 0007 - [redacted]

- przyłącze gazowe:
dz. nr ewid. 744/7 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 28/3 obręb 0012 - brak księgi wieczystej
- przyłącze elektryczne:
dz. nr ewid. 744/7 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 769/2 obręb 0012 - [REDACTED]
- sieć kanalizacji deszczowej:
dz. nr ewid. 28/2 obręb 0012 - brak księgi wieczystej
dz. nr ewid. 28/3 obręb 0012 - brak księgi wieczystej
dz. nr ewid. 744/7 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 20/1 obręb 0012 - [REDACTED]
- przyłącze kanalizacji deszczowej:
dz. nr ewid. 28/3 obręb 0012 - brak księgi wieczystej

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

Działki w zakresie prowadzenia sieci i przyłączy infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa:
dz. nr ewid. 876/19 obręb 0007 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/179 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/180 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/181 obręb 0012 - [REDACTED]
- sieć kanalizacji sanitarnej:
dz. nr ewid. 1/179 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/180 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/181 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/182 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 1/185 obręb 0012 - [REDACTED]
dz. nr ewid. 876/17 obręb 0007 - [REDACTED]
- przyłącze wodociągowe:
dz. nr ewid. 1/181 obręb 0012 - [REDACTED]
- przyłącze gazowe:
dz. nr ewid. 744/9 obręb 0012 - [REDACTED]
- przyłącze elektryczne:
dz. nr ewid. 744/9 obręb 0012 - [REDACTED]

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

MPZP „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.3, RADOŃSKA - ulica Biskupa Mieczysława Jaworskiego" na obszarze Miasta Kielce	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m ²) z garażem podziemnym, zlokalizowany na działkach o nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 obręb 0012 Kielce
TEREN OZNACZONY - U2 - teren usług	
Ustalenia ogólne wg §12 pkt. 1	
§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: 1) prawie cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	Występuje zgodność z planem. Zachowano zgodność z Uchwałą Nr XLI/729/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 września 2010r. w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2010 r. Nr 293, poz. 3020) §3 W obszarze KOChK wydziela się następujące strefy krajobrazowe: (...) C- tereny rolne, tereny istniejącej i planowanej zabudowy, rekreacji, sportu i wypoczynku

<p>strefy krajobrazowej „C”, dla której obowiązują działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zawarte w Uchwale Nr XLII/729/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2010 r. Nr 293 poz. 3020) w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</p>	<p>wraz z zielenią towarzyszącą, (...).</p> <p>54 pkt. 2</p> <p>Na terenie strefy krajobrazowej KOChK oznaczonej literą C ustala się następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:</p> <p>a) kształtowanie i rozwój terenów zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji</p> <p>b) ochrona krajobrazu poprzez ochronę i ekspozycję walorów krajobrazowych i otwarć widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym</p> <p>Założenie wprowadzi uporządkowaną zielenią, dostępną dla mieszkańców, która harmonijnie wpisze się w krajobraz ekspozując jego walory. Planowany teren zielony zaprojektowano jako ciągłość systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji. Planowana zabudowa nie zaburzy otwarć widokowych zarówno w ujęciu wewnętrznym jak i zewnętrznym.</p>
<p>Ustalenia ogólne wg §15 ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 6</p>	
<p>§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:</p> <p>3) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, poprzez:</p> <p>b) ulice i ciąg pieszo-jezdny zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przyległych i powiązanie z podstawowym układem komunikacyjnym miasta:</p> <p>- planowany publiczny ciąg pieszo-jezdny KDPJ1</p> <p>4) na działce budowlanej, nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) 1,2 miejsca (w tym miejsca garażowe) parkingowe na 1 mieszkanie w budynku usługowym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,</p> <p>b) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym z dopuszczeniem</p>	<p>b) brak zgodności co do zakresu realizacji ciągu pieszo-jezdnego KDPJ1</p> <p>- na fragmencie terenu ciągu pieszo-jezdnego KDPJ1 określonego w MPZP planuje się jezdnię oraz obustronne chodniki, by zapewnić obsługę komunikacyjną dla planowanej inwestycji, która łączy się z ul. Wschodnią. Zgodnie z zapisami w umowie nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. oraz w aneksie nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy, wnioskodawca zamierza zrealizować inwestycję niedrogową, która w rozumieniu art. 16 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych spowoduje konieczność budowy drogi publicznej. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania inwestycji Niedrogowej, wnioskodawca na zasadach w ww. umowie, zamierza wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce - MZD w Kielcach inwestycję drogową, polegającą na „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach” terenie ciągu pieszo-jezdnego KDPJ1 określonego w MPZP.</p> <p>a) zgodność z planem</p> <p>$1,2 \cdot 128$ (liczba mieszkań) = 153,6 = 154 - minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z MPZP</p> <p>Zgodnie z Uchwałą nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) dla obszaru, na którym jest planowana inwestycja tj. strefa B, należy zaprojektować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5mp na 1 lokal mieszkalny.</p> <p>Planowana według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej ilość lokali mieszkalnych = 128</p> <p>Wymagana ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych: $128 \times 1,5 = 192$ miejsc parkingowych</p> <p>$192 > 154$ - spełniono wymagania, zapewniono więcej niż minimalna zgodnie z MPZP.</p> <p>b) brak zgodności</p> <p>Zgodnie z Uchwałą nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) dla</p>

<p>funkcji mieszkaniowej</p> <p>5) na działce budowlanej, nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:</p> <p>a) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku usługowym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,</p> <p>6) na każdej działce budowlanej na której zlokalizowane są usługi wymagające dostaw towarów ustala się konieczność zapewnienia miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza miejscami parkingowymi wymienionymi w pkt. 4 i 5.</p>	<p>obszaru, na którym jest planowana inwestycja tj. strefa B, należy zaprojektować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,0mp na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1mp na 1 lokal usługowy lub handlowy.</p> <p>Wymagana liczba miejsc parkingowych dla lokali: 1000 / 100 = 10 miejsc parkingowych</p> <p>Zgodnie z powyższym zaplanowano 10 miejsc parkingowych dla obsługi lokali.</p> <p>5) zgodność z planem 1000 / 50 = 20 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla rowerów zgodnie z MPZP</p> <p>Zgodnie z Uchwałą nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce z dnia 28 sierpnia 2025 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844) minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 50% liczby miejsc parkingowych dla samochodów oraz 2,0 na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2mp na 1 lokal usługowy lub handlowy.</p> <p>Wymagana ilość miejsc postojowych dla rowerów: 192 * 50% = 96 mp (mieszkańcy) 1000 / 100 * 2 = 20 mp (usługi) Wymaga się 116 mp dla rowerów.</p> <p>Na obszarze inwestycji zaprojektowano: - na gruncie terenu inwestycji - 50 miejsc postojowych, - w garażu podziemnym (kondygnacja -1) - 30 miejsc postojowych - w garażu podziemnym (kondygnacja -2) - 36 miejsc postojowych</p> <p>Łącznie zaprojektowano 116 miejsc postojowych dla rowerów, w tym 20 miejsc postojowych dla rowerów przeznaczonych dla usług.</p> <p>6) brak zgodności Brak miejsca dla dostaw.</p>
<p>Ustalenia szczegółowe wg §21</p>	
<p>1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.</p> <p>2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie: usługi,</p> <p>2) zasady zagospodarowania: dopuszcza się realizację: parkingów, obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ciągów pieszych, tras rowerowych, zieleni urządzonej,</p> <p>3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z</p>	<p>1. brak zgodności Planowana zabudowa to budynek mieszkalno-usługowy.</p> <p>2.</p> <p>1) brak zgodności Planowana zabudowa to budynek mieszkalno-usługowy.</p> <p>2) zgodność z planem Zgodnie z zagospodarowaniem, przewiduje się: - realizację parkingu podziemnego oraz miejsc nadziemnych - obiektów małej architektury w postaci m. in. ławek - infrastruktury technicznej w postaci przyłączy do budynku - dojazdów i dojazdów na teren inwestycji oraz komunikację wewnętrzną - zielone tereny urządzone oraz urządzone tereny wypoczynku, sportu lub rekreacji (UTWORS),</p> <p>3)</p> <p>a) brak zgodności Planowana zabudowa wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy</p>

<p>rysunkiem planu,</p> <p>b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%,</p> <p>c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,5</p> <p>d) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 10% powierzchni terenu inwestycji,</p> <p>e) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy - maksymalnie 12m, (zgodnie z MPZP przez wysokość zabudowy należy rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu na obwodzie obiektu, do najwyższej położonego punktu konstrukcji)</p> <p>f) geometria dachu: stropodachy płaskie, dachy jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 12 st.</p> <p>4) zasady obsługi komunikacyjnej; z publicznego ciągu pieszko-jezdnego KDPJ1,</p>	<p>od strony ul. Radomskiej,</p> <p>b) zgodność z planem Planowany wskaźnik powierzchni zabudowy - ok. 23,08 % 23,08% < 80% - warunek spełniony</p> <p>c) brak zgodności Planowana intensywność zabudowy - ok. 1,77</p> <p>d) zgodność z planem Planowany udział terenu biologicznie czynnego - ok. 49,40% 49,40% > 10%</p> <p>e) brak zgodności Planowana wysokość zabudowy - ok. 29,50m Wysokość mierzona zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi - liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych.</p> <p>Teren inwestycji jest położony znacznie niżej od ul. Radomskiej. Różnica terenu między południową a północną częścią terenu inwestycji wynosi ok. 3,6m. W związku z tym stojąc na ul. Radomskiej poprzez różnicę terenu „ukrywa” się 1 kondygnacja nadziemna. Biorąc pod uwagę powyższe, maksymalną wysokość zabudowy określono zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi.</p> <p>f) zgodność z planem Planowany dach płaski.</p> <p>4) zgodność Zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 07.01.2026 r. znak WR.4020.74.2025.MS, MZD informuje, że w myśl art. 17 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) planowana inwestycja pn.: „Budynek mieszkalno-usługowy (o powierzchni handlu do 1000m²) z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 (obr. 0012) przy ul. Wschodniej w Kielcach” ma dostęp do drogi publicznej, ul. Wschodniej, projektowanym zjazdem poprzez dz. nr ewid. 28/2, 28/3, 744/7 (obr. 0012) - przyszłą drogę gminną.</p> <p>Dostęp do ul. Wschodniej zapewni projektowany zjazd. Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach została podpisana umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy w ramach której firma Wschodnia Property Sp z o.o. - Inwestor inwestycji niedrogowej [wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej] zobowiązał się wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycję drogową, polegającą na: „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach”.</p>
--	---

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

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

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

dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

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

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

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, przyjętym Uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami (zwane dalej Studium), planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem:

- I-WOH 5 - istniejące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Na wyznaczonych obszarach rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych 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 mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) 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.

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

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

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

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

Zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 07.01.2026 r. znak WR.4020.74.2025.MS, MZD informuje, że w myśl art. 17 ust.1 pkt 1 oraz ust. 5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) planowana inwestycja pn.: „Budynek mieszkalno-usługowy (o powierzchni handlu do 1000m²) z garażem podziemnym na działkach nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 (obr. 0012) przy ul. Wschodniej w Kielcach" ma dostęp do drogi publicznej, ul. Wschodniej, projektowanym zjazdem poprzez dz. nr ewid. 28/2, 28/3, 744/7 (obr. 0012) - przyszłą drogę gminną.

Zapewnienie dostępu do drogi stanowi załącznik nr 5.

Dostęp do ul. Wschodniej zapewni projektowany zjazd. Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach została podpisana umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy w ramach której firma Wschodnia Property Sp z a.o. - Inwestor inwestycji niedrogowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) zobowiązał się wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycję drogową, polegającą na: „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach”. Roboty drogowe obejmują:

- 1) budowę odcinka drogi gminnej – nawierzchnia Jezdni ok. 80m²;
- 2) budowę obustronnego chodnika wzdłuż odcinka drogi gminnej o pow. ok. 160m²;
- 3) budowę ciągu pieszko-rowerowego wzdłuż odcinka ul. Wschodniej o pow. ok. 535m²;
- 4) budowę sieci oświetlenia ulicznego wzdłuż projektowanej drogi gminnej oraz na odcinku ul. Wschodniej ze słupami oświetleniowymi (szacowana ilość słupów 8 szt.) Realizacja sieci oświetlenia ulicznego musi uwzględniać połączenie infrastruktury do najbliższego punktu zasilającego, znajdującego się po północnej stronie ul. Radomskiej;
- 5) budowę kanału technologicznego wzdłuż odcinka ul. Wschodniej
- 6) budowę kanalizacji deszczowej odprowadzającą wody opadowe do istniejącego rowu przydrożnego znajdującego się po stronie południowo wschodniej ul. Wschodniej
- 7) odtworzenie zieleni w rejonie realizowanych robót budowlanych – drogowych;
- 8) wykonanie stałej organizacji ruchu oraz na czas prowadzenia robót wykonanie tymczasowej organizacji ruchu;
- 9) przebudowę infrastruktury niezwiązanej z drogą, a kolidującej z ww. elementami (w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, gazowej), we wskazanym na Załączniku nr 1 zakresie.

Umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych stanowi załącznik nr 6.

Aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do umowy nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. w Kielcach stanowi załącznik nr 6A.

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

Dostęp do sieci wodociągowej na podstawie otrzymanych warunków przyłączenia:

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/1369 TT-W/GW z dnia 12.06.2025 r. poinformowały o technicznej możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej budynku wydając warunki przyłączenia.

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/3242 TT/GW z dnia 22.12.2025 r. wydały korektę do wyżej wymienionych warunków przyłączenia do sieci wodociągowej.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o warunkach stanowi załącznik nr 7.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 8.

Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci wodociągowej stanowi załącznik nr 8A.

Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej na podstawie otrzymanych warunków przyłączenia:

Wodociągi Kieleckie pismem TT/2025/2204 TT-W/GW z dnia 06.10.2025 r. poinformowały o technicznej możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dla budynku wydając warunki przyłączenia.

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2025/3148 TT/GS z dnia 11.12.2025 r. wydały korektę do wyżej wymienionych warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o warunkach stanowi załącznik nr 9.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 10.

Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz ciśnieniowej stanowi załącznik nr 10A.

Dostęp do kanalizacji deszczowej na podstawie otrzymanego zapewnienia:

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano retencję zbiornikową pełniącą funkcję urządzenia buforowego. Całość wód opadowych i roztopowych z powierzchni objętej opracowaniem zostanie odprowadzona projektowanymi przewodami do zbiornika retencyjnego, stanowiącego element systemu podczyszczenia i redukcji chwilowych przepływów. Wody zgromadzone

w zbiorniku retencyjnym zostaną odprowadzone do dalszej części układu - odprowadzone będą do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej. Projektowany zbiornik stanowi działanie proekologiczne i wykraczające ponad standardową praktykę lokalną, zmierzające do ograniczenia odpływu wód opadowych i ich kontrolowanego zagospodarowania w obrębie działki Inwestora np. do podlewania terenu zielonego.

Odprowadzenie wód opadowych jest zgodne z pismem wydanym przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach znak: WT.KD.610.1.80.2025.BG z dnia 12.06.2025 r. w dniu 05.01.2026 r. pismem znak: WT.KD.610.1.80.1.2025.BG została wydana korekta dla w/w warunków.

Średnica projektowanego przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o zagospodarowaniu wód opadowych na terenie inwestycji stanowi załącznik nr 15.

Korekta do w/w warunków stanowi załącznik nr 16.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

PGE Dystrybucja S.A. pismem znak: 25-12/WZD/01335/1 L. dz. 20561/2025 z dnia 10.12.2025 r. poinformowała o możliwości zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla budynku. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu wskazanych wymagań. Szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia.

Przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodne z warunkami zarządcy sieci.

Pismo o zapewnieniu stanowi załącznik nr 11.

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

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

Planowana inwestycja znajduje się w odległości ok. 434m od przystanku komunikacyjnego (przystanek przy ul. Radomskiej - identyfikator 987), czyli nie przekracza odległości 500m.

Dostęp do przystanku zostanie zapewniony poprzez projektowany chodnik wzdłuż odcinka drogi gminnej oraz ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż odcinka ul. Wschodniej, zgodnie z zakresem zawartym w umowie nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz w aneksie nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy.

Umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych stanowi załącznik nr 6.

Aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do umowy nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. w Kielcach stanowi załącznik nr 6A.

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

Planowana inwestycja znajduje się w odległości ok. 1260m od szkoły podstawowej nr 33 im. Ignacego Jana Paderewskiego, która jest w stanie przyjąć 23 uczniów, czyli nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców.

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

Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej stanowi załącznik nr 12.

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

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

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

Na terenie inwestycji zaprojektowano teren pełniący funkcję ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zwany dalej „UTWORS”.

Podstawowym celem zagospodarowania tego terenu jest jego otwarcie i stworzenie przestrzeni bardziej przyjaznej i bezpiecznej dla użytkowników, dedykowanej różnym grupom wiekowym. Działania projektowe mają na celu otwarcie tego terenu dla użytkowników i wprowadzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. W planach jest realizacja placu zabaw oraz elementów małej architektury. Zaprojektowano ciągi piesze, które będą wygodne i bezpieczne w użytkowaniu, między innymi w celu połączenia pieszego tego terenu z ul. Radomską. Planowane jest zachowanie jak największej ilości istniejącej zieleni. Zakłada się uporządkowanie zieleni polegające na punktowych wycinkach zwłaszcza zarośli oraz cięciach korygujących ze względu na umożliwienie użytkowania planowanych ścieżek. Utrzymany drzewostan oraz planowane nowe nasadzenia w połączeniu z wysokiej jakości elementami małej architektury stworzą przyjazną dla użytkowników zieloną przestrzeń.

Teren UTWORS składa się z przestrzeni zlokalizowanej w zachodniej części na terenie inwestycji i łącznie jego wielkość wynosi ok. 1060,80m².

Określenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz UTWORS:

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

$$6499\text{m}^2 * 25\% = 1624,75\text{m}^2$$

$$1624,75\text{m}^2 * 50\% = 812,38\text{m}^2$$

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m².

$$\text{Szacowana liczba mieszkańców} - 7344\text{m}^2/28\text{m}^2 = 262,29 = 263 \text{mieszkańców}$$

$$263 \text{mieszkańców} * 4\text{m}^2 = 1052\text{m}^2$$

W związku z powyższym teren UTWORS powinien wynosić minimum 1052m².

Warunek zapewnienia minimalnej powierzchni pod teren pełniący funkcję ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony, zaprojektowano teren UTWORS o powierzchni ok. 1060,80m² > 1052m² wymagana powierzchnia.

W ramach wymaganej powierzchni UTWORS zapewnia się ok. 825,95m² powierzchni biologicznie czynnej + ok. 28,33m² (30%z placu zabaw). Powierzchnia utwardzeń wynosi ok. 154,48m².

Co łącznie daje ok. 854,28m² powierzchni biologicznie czynnej co przekracza wymagane 812,38m².

$$854,28\text{m}^2 > 812,38\text{m}^2$$

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

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

2) *inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;*

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

Nie dotyczy.

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

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

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

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

Nie dotyczy.

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

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

Dostęp do przystanku zostanie zapewniony poprzez projektowany chodnik wzdłuż odcinka drogi gminnej oraz ciągu pieszko-rowerowego wzdłuż odcinka ul. Wschodniej, zgodnie z zakresem zawartym w umowie nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz w aneksie nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy.

Dostęp do ul. Wschodniej zapewni projektowany zjazd. Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach została podpisana umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do tej umowy w ramach której firma Wschodnia Property sp z o. o. - Inwestor inwestycji niedrogowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) zobowiązał się wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycję drogową, polegającą na: „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach”.

Umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych stanowi załącznik nr 6.

Aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do umowy nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. w Kielcach stanowi załącznik nr 6A.

Zgodnie z art. 17, ust. 6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

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

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

Gmina Uchwałą nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce, z dnia 28 sierpnia 2025 r., zmieniającą uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (DZ. URZ. WOJ. 2025.2844), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w art. 19 ust. 2 Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496).

Dla Miasta Kielce, w którym zamieszkuje obecnie około 180 000 mieszkańców dopuszcza się realizację budynków do 14 kondygnacji nadziemnych, ponadto teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się na obszarze strefy W, gdzie maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 21 kondygnacji nadziemnych.

Planowana inwestycja zakłada realizację budynku o 9 kondygnacjach nadziemnych oraz 2 podziemnych.

Zgodnie z 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.

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

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

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

Przyjęto iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań tj.

$7344\text{m}^2/28\text{m}^2 = 262,29 = 263$ mieszkańców

Przyjęto 263 mieszkańców.

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

Spełniono zapisy przy pomiarze odległości.

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

Spełniono zapis.

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

Gminna Uchwałą nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832) oraz Uchwałami nr LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r., nr XC/1731/2024 z dnia 08 lutego 2023 r., nr XI/223/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. oraz nr XXIV/448/2025 z dnia 28 sierpnia 2025 r. Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 375, z dnia 16.02.2024 r. poz. 834, z dnia 23.12.2024 r. poz. 4965, z dnia 01.09.2025 r. poz. 2844), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz. 1754).

Zgodnie z art. 19, ust. 2. Lokalne standardy urbanistyczne:

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

Planowana inwestycja spełnia uchwalone standardy.

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

Zgodnie z uchwałą nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832) planowana inwestycja znajduje się w strefie B, co oznacza że dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wymagane jest:

- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców dla samochodów osobowych – min 1,5mp na lokal mieszkalny
 $128 * 1,5 = 192mp$
- minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla usług – zgodnie z lokalnymi standardami
 $1000m^2/100m^2 = 10mp$
- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 50% liczby m. p. dla samochodów
 $192 * 50\% = 96mp$
- minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynkach usługowych wynosi 2,0mp/100 m² p. u., lecz nie mniej niż 2 mp na lokal usługowy lub handlowy
 $1000 / 100 * 2 = 20 mp$ (usługi)

Dla inwestycji projektuje się 205 niezależnych miejsc postojowych dla samochodów, oraz 116 miejsc parkingowych dla rowerów, zgodnie z wymogami zawartymi w w/w standardach.

Dostęp do sieci gazowej:

Zgodnie z wydanym zapewnieniem znak: WA00/0000067963/00001/2025/00001 z dnia 11.12.2025.

Zapewnienie stanowi załącznik nr 17.

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

Konrad Smieszemski

(podpis pełnomocnika w przypadku działania wnioskodawcy przez pełnomocnika)



SPIS TREŚCI:

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.....	strona 1-18B
Spis treści.....	strona 19

I. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU

1. Zał. graficzny - oddziaływanie.....	strona 19A
2. Zał. graficzny - zagospodarowanie terenu.....	strona 19B
2A. Zał. graficzny - zagospodarowanie terenu.....	strona 19C
2B. Zał. graficzny - wyniesienie infrastruktury technicznej.....	strona 19D
2C. Oryginał mapy zasadniczej dla inwestycji mieszkaniowej.....	strona 19E
3. Pełnomocnictwo do reprezentowania wraz z opłatą.....	strona 20-21
4. Oświadczenie Inwestora z dnia 07.01.2026 r., że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z żadną inwestycją wymienioną w art. 4. pkt 1-13 Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz. 1754).....	strona 22
5. Pismo o dostępie do drogi z dnia 07.01.2026 r., znak WR.4020.74.2025.MS, wydane przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.....	strona 23
6. Umowa nr 50/2025 z dnia 31.12.2025 r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych w ramach której firma Wschodnia Property sp z o.o. - Inwestor inwestycji niedrogowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) zobowiązał się wykonać na swój koszt i nieodpłatnie przekazać Gminie Kielce inwestycję drogową, polegającą na: „Budowie drogi gminnej w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach”.....	strona 24-42
6A. Aneks nr 1 z dnia 01.04.2026 r. do umowy nr 50/2025 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartej w dniu 31.12.2025 r. w Kielcach.....	strona 42A-42B
7. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej z dnia 12.06.2025 r., znak sprawy TT/2025/1369 TT-W/GM, wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o.	strona 43-49
8. Korekta do warunków przyłączenia do sieci wodociągowej z dnia 22.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3242 TT/GW, wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o.	strona 50-52
8A. Zaświadczenie z dnia 24.06.2024 r., znak sprawy UA-IV.6744.91.2024.WS, o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci wodociągowej.....	strona 52A-52B
9. Warunki przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 06.10.2025 r., znak TT/2025/2204 TT-W/GS, wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o.....	strona 53-56
10. Korekta do warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 11.12.2025 r., znak sprawy TT/2025/3148 TT/GS, wydane przez Wodociągi Kieleckie Sp. z o. o.	strona 57
10A. Zaświadczenie z dnia 07.10.2025 r., znak sprawy IA-V.6744.114.2025.DG, o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do dokonanego przez Lokalną Inicjatywę Inwestycyjną zgłoszenia budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej oraz ciśnieniowej	strona 57A
11. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii z dnia 10.12.2025 r., znak sprawy 25-I2/WZD/01335/1 L. dz. 20561/2025, wydane przez PGE Dystrybucja S. A.	strona 58
12. Pismo z dnia 17.12.2025 r., znak sprawy E-I.4424.117.2025, wydane przez Prezydenta Miasta Kielce o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.....	strona 59
13. Warunki usunięcia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z planowaną inwestycją nr 1/K/2026 z dnia 09.01.2026 r. wydane przez PGE Dystrybucja S. A.....	strona 60-66
14. Pozytywna opinia nowego przebiegu trasy linii kablowych SN 15kV z dnia 12.01.2026 r., znak sprawy nr PGED0029488KW26, wydane przez PGE Dystrybucja S. A.....	strona 67-68
15. Pismo o zagospodarowaniu wodami opadowymi w granicach inwestycji z dnia 12.06.2025 r., znak sprawy WT.KD.610.1.80.2025.BG, wydane przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.....	strona 69
16. Korekta do pisma o zagospodarowaniu wodami opadowymi w granicach inwestycji z dnia 05.01.2026 r., znak sprawy WT.KD.610.1.80.1.2025.BG, wydane przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.....	strona 70
17. Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej z dnia 11.12.2025 r., znak sprawy WA00/0000067963/00001/2025/00001, wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o. o.....	strona 71-72

II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.....strona 73-127