

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM PODZIEMNYM,
ZLOKALIZOWANEGO NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

PROJEKTANT GENERALNY

TERA
GROUP



SPIS TREŚCI

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) z garażem podziemnym, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 obręb 0012 Kielce.

Podstawa prawna		str. 3
<u>1</u>	Art. 6 ust. 1	Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana
		str. 4-11
<u>2</u>	Art. 6 ust. 2 pkt 1	Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
		str. 12-35
<u>3</u>	Art. 6 ust. 2 pkt 2	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
		str. 36-37
<u>4</u>	Art. 6 ust. 2 pkt 3	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
		str. 38-40
<u>5</u>	Art. 6 ust. 2 pkt 5	Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
		str. 41-46
<u>6</u>	Art. 6 ust. 3	Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej
		str. 47-53
<u>7</u>		Zaświadczenia i decyzje
		str. 54-56

PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

- Umowa z Inwestorem;
- Obwieszczenie 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)
 - Art. 6. 1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
 - 2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:
 - 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
 - 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
 - 3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.
 - 4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
- Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
- 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
- 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) wraz z późniejszymi zmianami
- Uchwała 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)
- Obowiązujące przepisy i normy;
- Mapa zasadnicza, znak: P.2661.2009.1948 z dnia 20.05.2025
- Wizja lokalna;

Zespół projektowy:

projektował:

mgr inż. arch. Konrad Śmierzyński

upr. nr 136/SWOKK/2011

mgr inż. arch. Paulina Bogdań-Śmierzyńska

upr. nr 138/SWOKK/2011



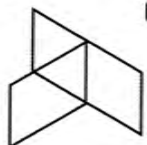
opracowanie:

mgr inż. arch. Dominik Kula

mgr inż. arch. Maciej Stoczkiewicz

1

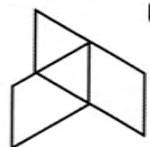
Uzasadnienie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana



OGÓLNY OPIS INWESTYCJI

Teren inwestycji obejmuje działki o nr ewid. 769/3,2/5, 2/4,1/47,1/48 obręb 0012 w rejonie ul. Wschodniej w Kielcach. Działki są niezabudowane oraz nie posiadają określonej struktury funkcjonalnej, zagospodarowanie terenu stanowi zielenie nieurządzona oraz pozostałości po garażach indywidualnych o lekkiej konstrukcji, które są przeznaczone do usunięcia. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce obszar inwestycji położony jest na terenie istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje realizację na tym terenie zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej w przestrzeni przeznaczonej w studium pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalno-usługowego (o powierzchni handlu do 1000m²) wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: infrastrukturą techniczną uzbrojenia terenu, komunikacją w postaci ciągów pieszo jezdnych i pieszych, drogą do obsługi pożarowej, miejscami postojowymi, zielenią urządzoną. W ramach inwestycji zrealizowane zostanie urządzenie terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu. Na terenie inwestycji zaprojektowano również elementy małej architektury, jak parkingi dla rowerów, plac zabaw oraz miejsca wypoczynku dla mieszkańców. W ramach inwestycji zostanie zrealizowana również droga gminna ze zjazdem z ul. Wschodniej zgodnie z Umową z Art. 16 Ustawy o drogach publicznych. Budynek został zlokalizowany w północno-wschodniej części terenu. Położenie budynku uwarunkowane jest chęcią częściowego zachowania istniejącej na terenie zieleni wysokiej, uporządkowania jej i przekształcenia w urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu. Zielenie na terenie inwestycji przenika się z zielenią w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Od strony północnej od ul. Radomskiej inwestycję oddziela pas zieleni istniejącej, która może stanowić rodzaj naturalnej bariery izolującej projektowaną zabudowę od uciążliwości ul. Radomskiej. W tej sytuacji naturalnym wydaje się powiązanie inwestycji komunikacją kołową i pieszą z ulicą Wschodnią. Wjazd na teren przewidywany jest od strony południowej poprzez nową drogę gminną ze zjazdem z ul. Wschodniej, która zrealizowana zostanie na podstawie zawartej umowy Inwestor - MZD w Kielcach. Na terenie inwestycji w pobliżu wjazdu lokalizuje się dziedziniec z drogą pożarową, miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, w tym miejscami dla osób niepełnosprawnych. Miejsce do gromadzenia segregowanych odpadów komunalnych przewidziano na terenie inwestycji w parterze budynku, w sposób nie ograniczający dojazdu dla specjalistycznego samochodu. Zaprojektowano budynek 9 kondygnacyjny oparty o rzut w kształcie „liter L” oraz 2 kondygnacjach podziemnych. Część nadziemna kondygnacji 1 przeznaczona została w całości na lokale usługowe zlokalizowane na poziomie parteru oraz lokale mieszkalne rozłożone na wyższych piętrach budynku. Dwie ostatnie kondygnacje zostały rozdzielone względem siebie poprzez zastosowanie zielonych tarasów. Kondygnacje podziemne zostały przeznaczone na garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz wózków i rowerownię. Lokale usługowe na parterze dostępne są bezpośrednio z terenu inwestycji. Na kondygnacji parteru znajdować się będą główne wejścia do części mieszkalnej do klatek schodowych, pomieszczenia na odpady oraz pomieszczenia techniczne. Na wyższych kondygnacjach zlokalizowano wyłącznie lokale mieszkalne wraz z niezbędną komunikacją. Budynek pokryty jest dachem płaskim. Pionowana wysokość budynku od poziomu terenu przy wejściach do budynku wynosi 29,50m. Układ bryły budynku zależy od kondygnacji. Kondygnacje mieszkalne od 2 do 7 w większości są powtarzalne. Kondygnacja 8 oraz 9 różnią się swoim obrysem i układem mieszkań od pozostałej części tworząc wyraźne zwieńczenie bryły budynku. Kondygnacje te zostały cofnięte co pozwoliło na stworzenie tarasów dla poszczególnych mieszkań. Architektura całego budynku stanowi „spójną całość”. Zbudowano przestrzenne elewacje z wykorzystaniem różnej kolorystyki i materiałów. Założeniem projektowym było, aby tak uformowana bryła budynku stwarzała wrażenie lekkiej. Efekt ten został podkreślony zastosowaniem słupków pionowych pomiędzy balkonami oraz zamknięciem balkonów od ulicy Radomskiej przeszkleniami, które odbijając światło, stają się refleksyjne i dodają bryle lekkości. Bryła budynku od strony ul. Radomskiej czytana jest jako niższa ze względu na wyraźną różnicę terenu pomiędzy poziomem tej ulicy i parterem budynku. Nie planuje się etapowania robót w zakresie wnioskowanej inwestycji.





TERA
GROUP

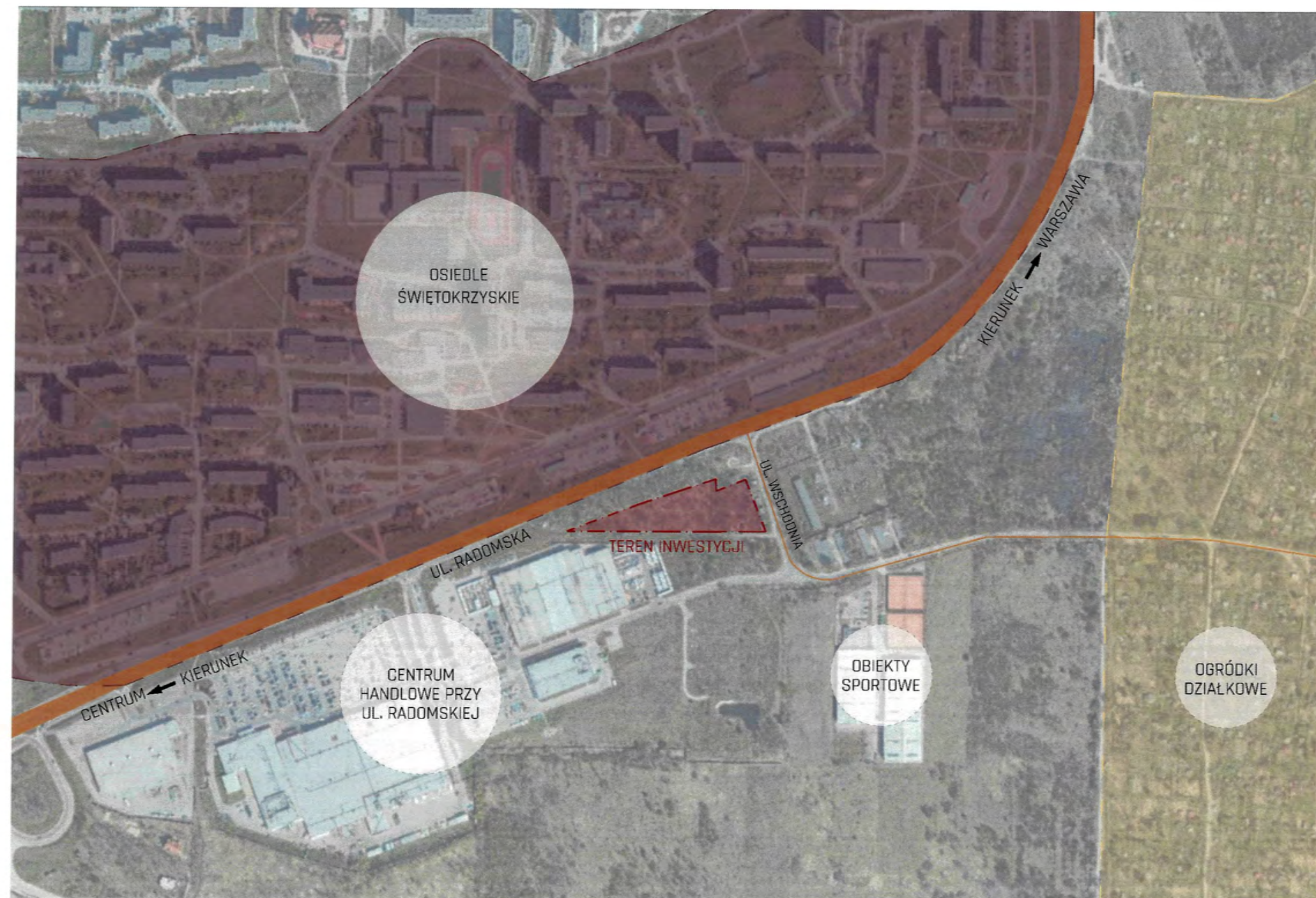
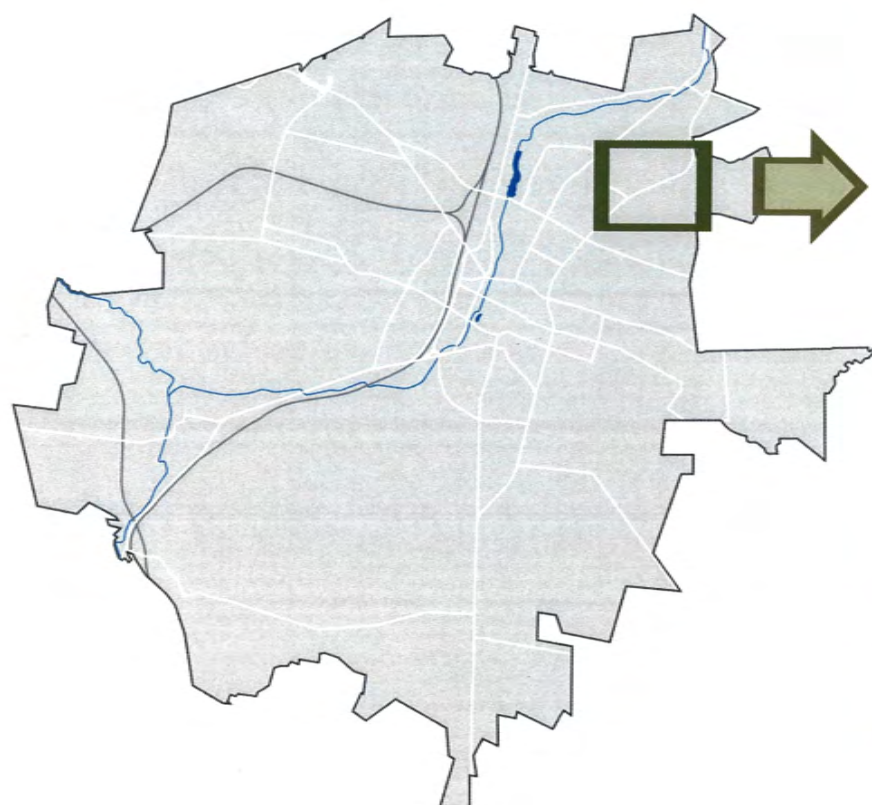
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

LOKALIZACJA INWESTYCJI NA TLE CZĘŚCI MIASTA

GRANICE MIASTA KIELCE



Widok z geoportalu
<https://gis.kielce.eu/>

LOKALIZACJA INWESTYCJI W ISTNIEJĄCYM OTOCZENIU

Lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się w bliskim sąsiedztwie najwyżej położonego osiedla w Kielcach - osiedla Świętokrzyskiego, które rozciąga się po północnej stronie ul. Radomskiej.

Układ kompozycyjny istniejącej zabudowy osiedla opiera się na tarasowym kształtowaniu przestrzeni, podporządkowanym topografii terenu - zabudowa rozlokowana została na zboczu, z licznymi otwarciami widokowymi w kierunkach: południowym, wschodnim i zachodnim. Zabudowę stanowią głównie budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do 12 kondygnacji z niższymi budynkami użyteczności publicznej.

Projektowana nowa zabudowa - w postaci budynku mieszkalno-usługowego z funkcją handlu o wysokości 9 kondygnacji na wskazanym terenie, ma charakter rozwojowy dla całej przestrzeni i staje się elementem miastotwórczym. Projektowany obiekt nie stanowi dominanty urbanistycznej w stosunku do istniejącej zabudowy ze względu na jego lokalizację na znacząco niżej położonym terenie (różnica terenu lokalizacji osiedla i przedmiotowego budynku wynosi min. ok. 11m).

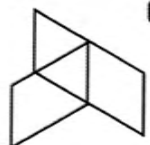
Projektowany budynek to naturalne dopełnienie istniejącego osiedla. Wprowadzenie nowej zabudowy w tym rejonie miasta o funkcji różnej od istniejącej po tej stronie ulicy Radomskiej, rewitalizuje istniejącą przestrzeń, tworzy różnorodność funkcji na terenie.

Projektowany budynek charakteryzuje się współczesnym językiem architektonicznym: proste przestrzenne formy, duże przeszklenia, zastosowanie materiały o wysokiej jakości wykończenia współgrają ze sobą tworząc atrakcyjny element urbanistyczny pierzei ul. Radomskiej. Stonowana przestrzenna bryła z dużą ilością przeszkleń przystonęta zieleni mająca widoczne cofnięcie zwieńczenie na 8 i 9 kondygnacji, nie zakłóca otwartej przestrzeni, wzbogaca otwarcia widokowe rozpościerające się z zabudowy osiedla Świętokrzyskiego położonego wyżej po przeciwnej stronie ul. Radomskiej.



ANALIZA FOTOGRAFICZNA





ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

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:

(...)

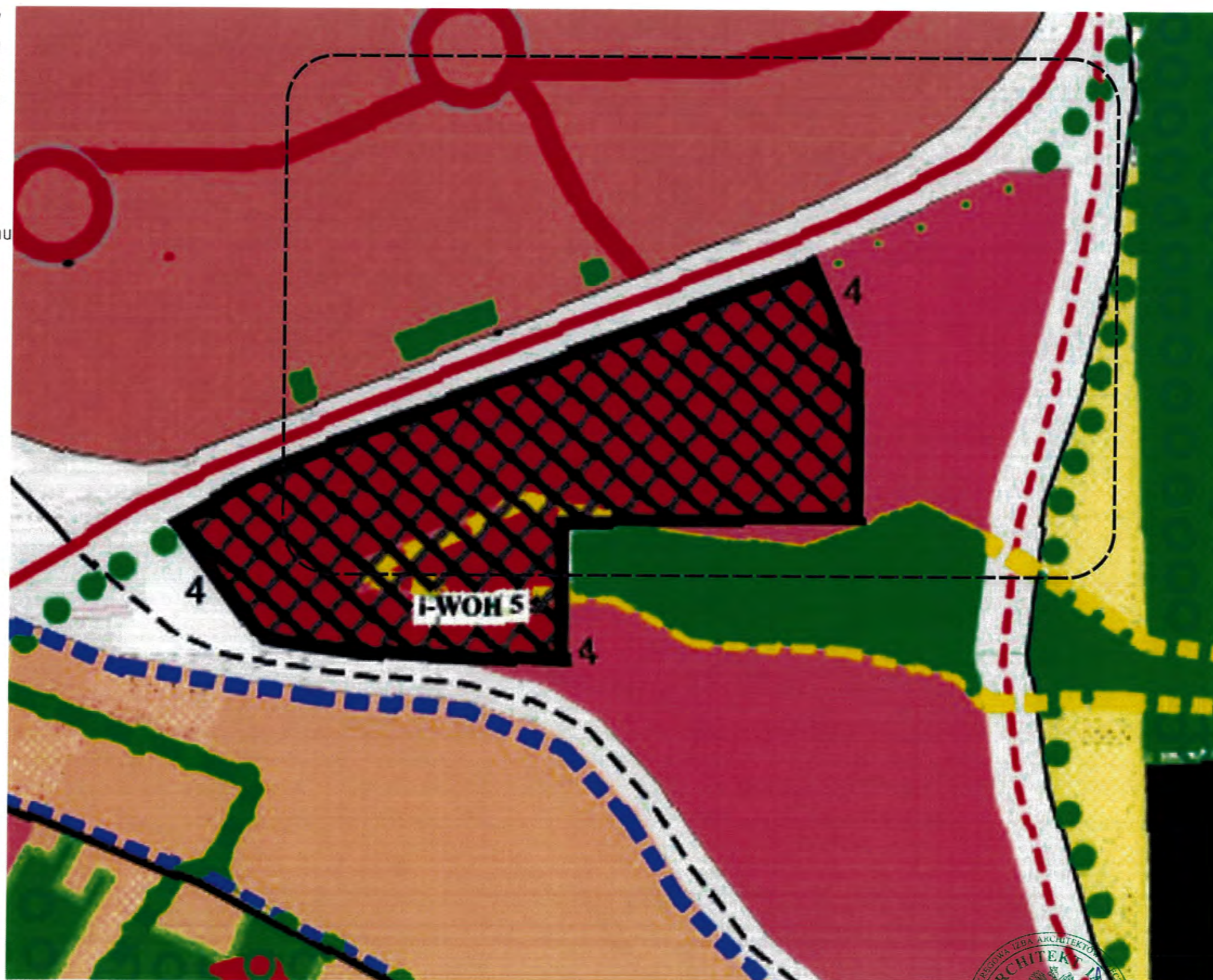
3) w art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:

(...)

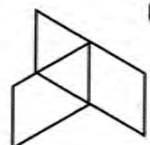
2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².”

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



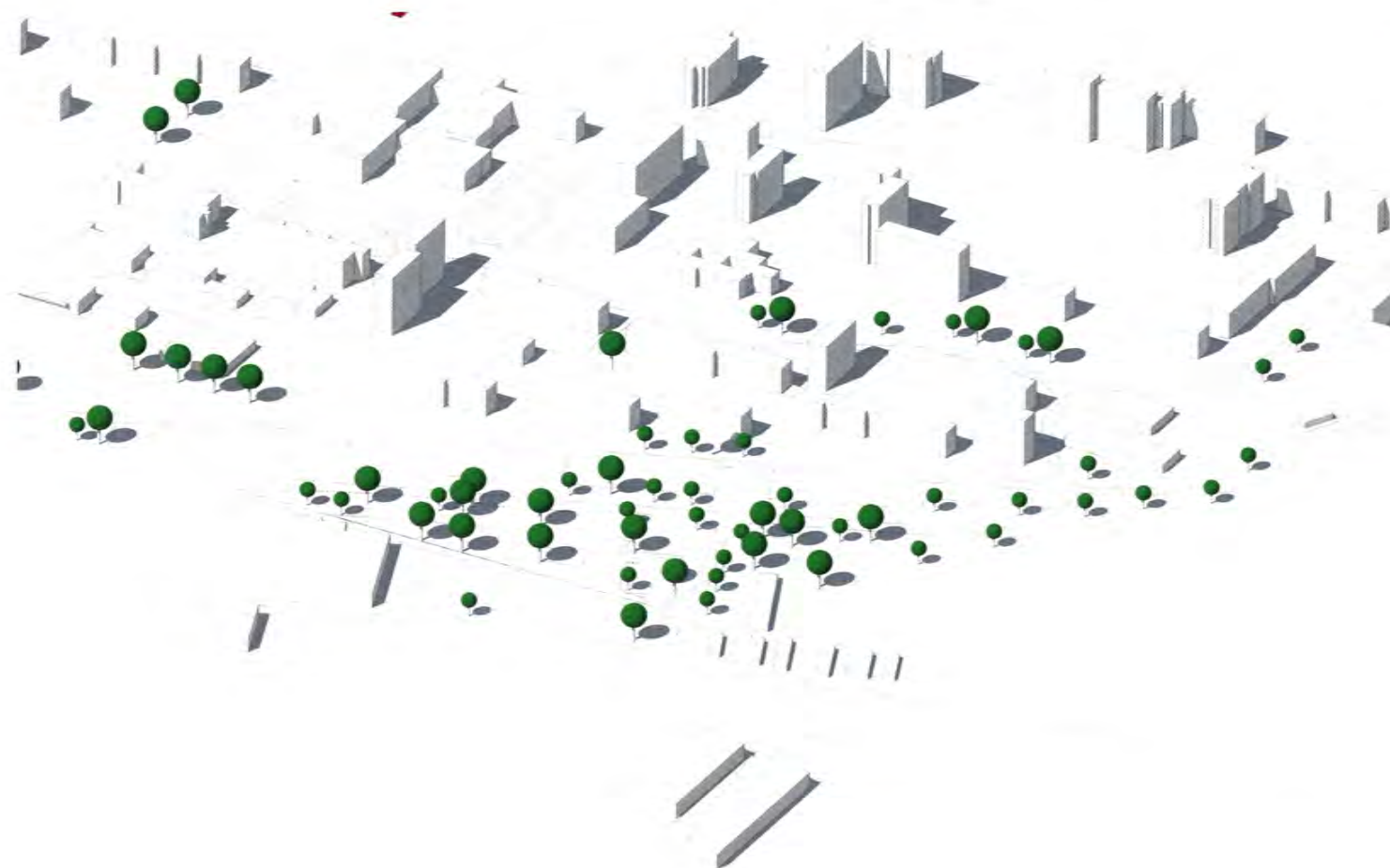
wycinek z Załącznika Nr 4 - plansza Kierunków zagospodarowania przestrzennego



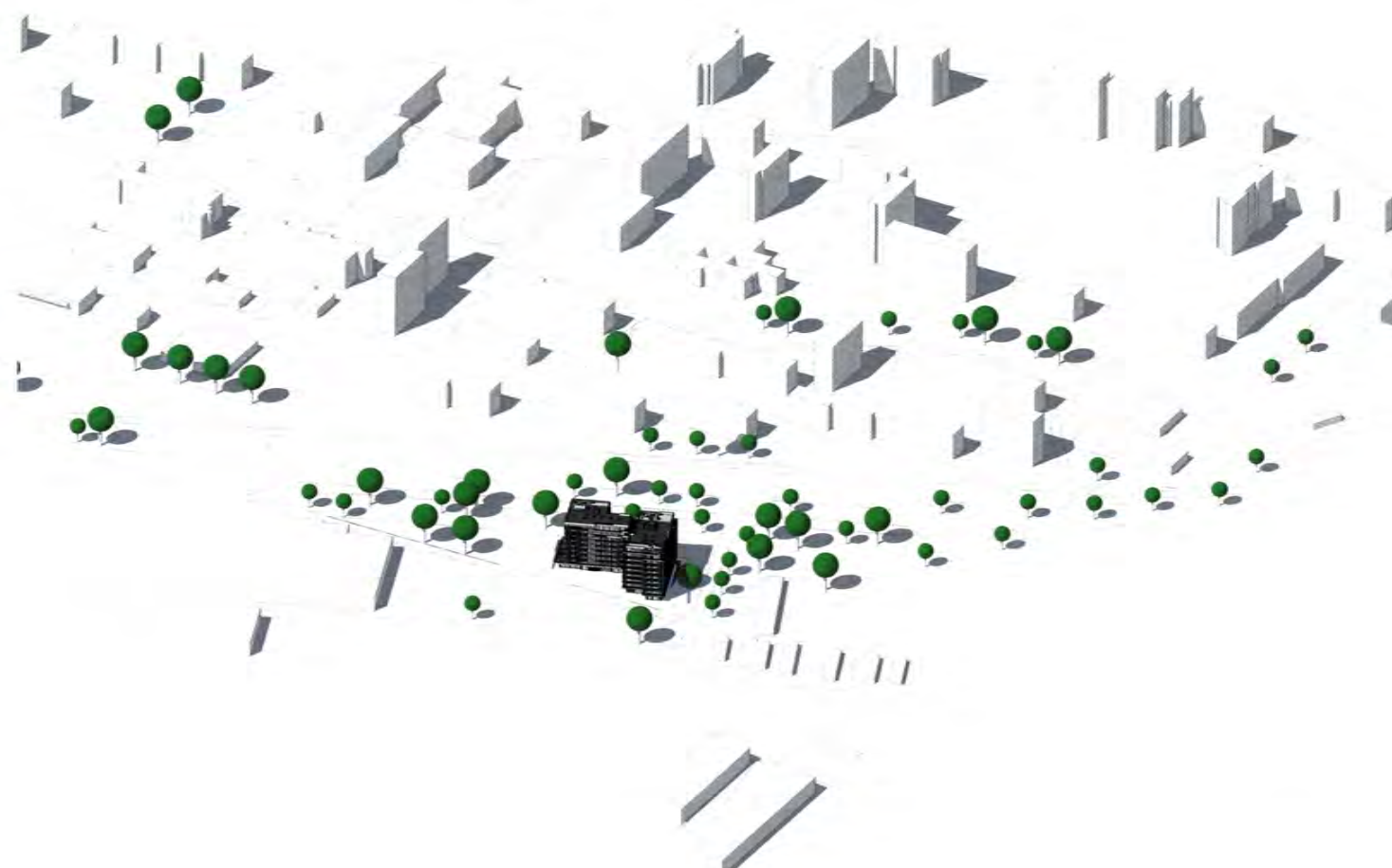


STAN ISTNIEJĄCY / UKŁAD PRZESTRZENNY ZABUDOWY

STAN ISTNIEJĄCY



STAN PROJEKTOWANY

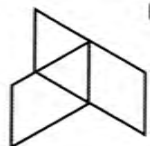


Planowany sposób zagospodarowania terenu zmienia dotychczasowy aktualny sposób użytkowania terenu objętego inwestycją. Niezabudowany teren, nieużytkowy, porośnięty zielenią nieuporządkowaną zostanie zastąpiony przemyślaną zabudową, nawiązującą do zabudowy sąsiedniej. Pozwoli to na podniesienie standardu miejsca, poprzez wprowadzoną architekturę zostaną zwiększone walory estetyczne krajobrazu. Zagospodarowanie wolnej przestrzeni na inwestycji poprzez komunikację w postaci chodników, oraz terenów z dużą ilością zieleni stworzy przyjemne wnętrze dla całej inwestycji, płynnie nawiązując do otaczającego krajobrazu.



2

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



TERA
GROUP

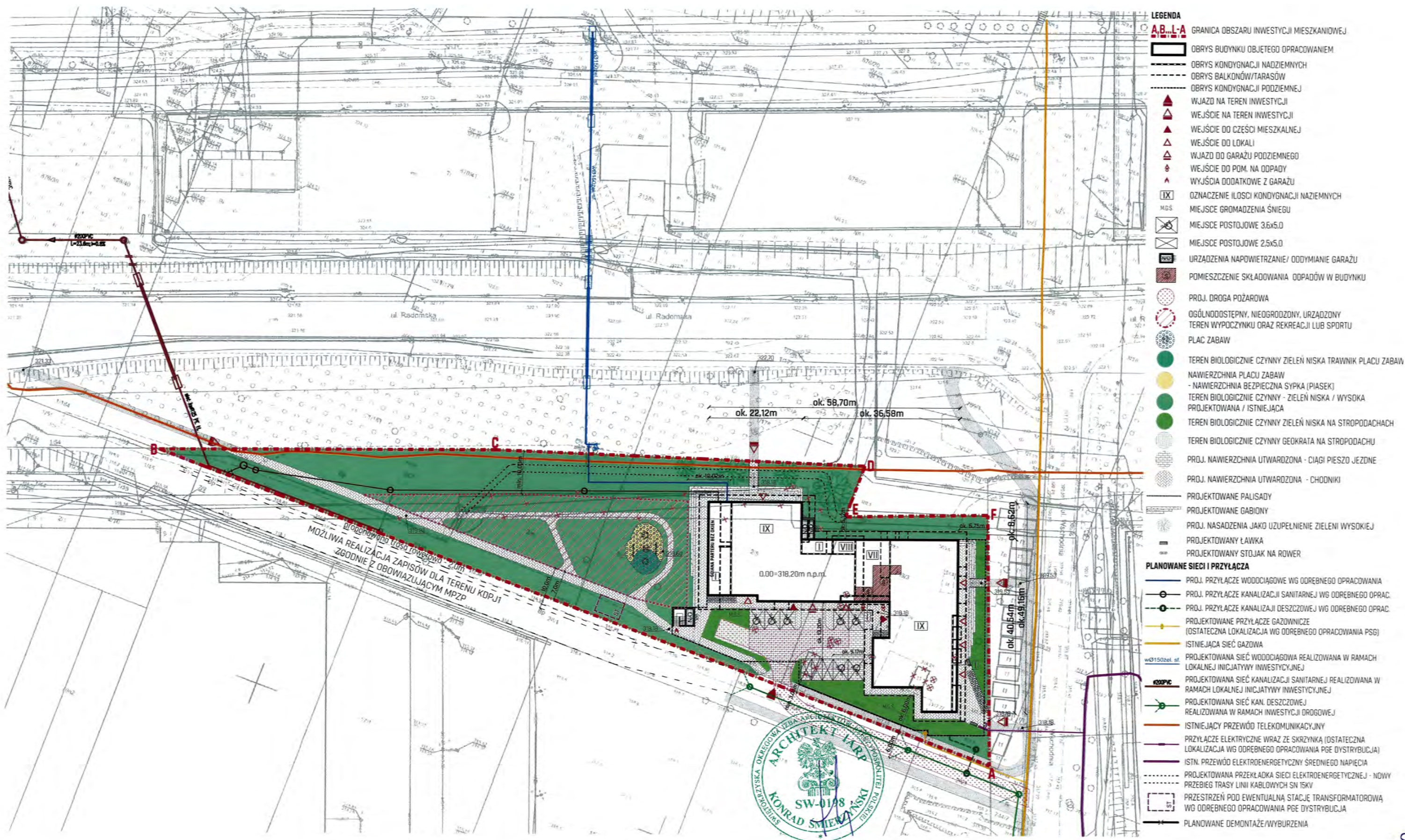
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

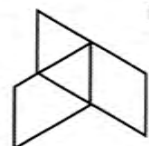
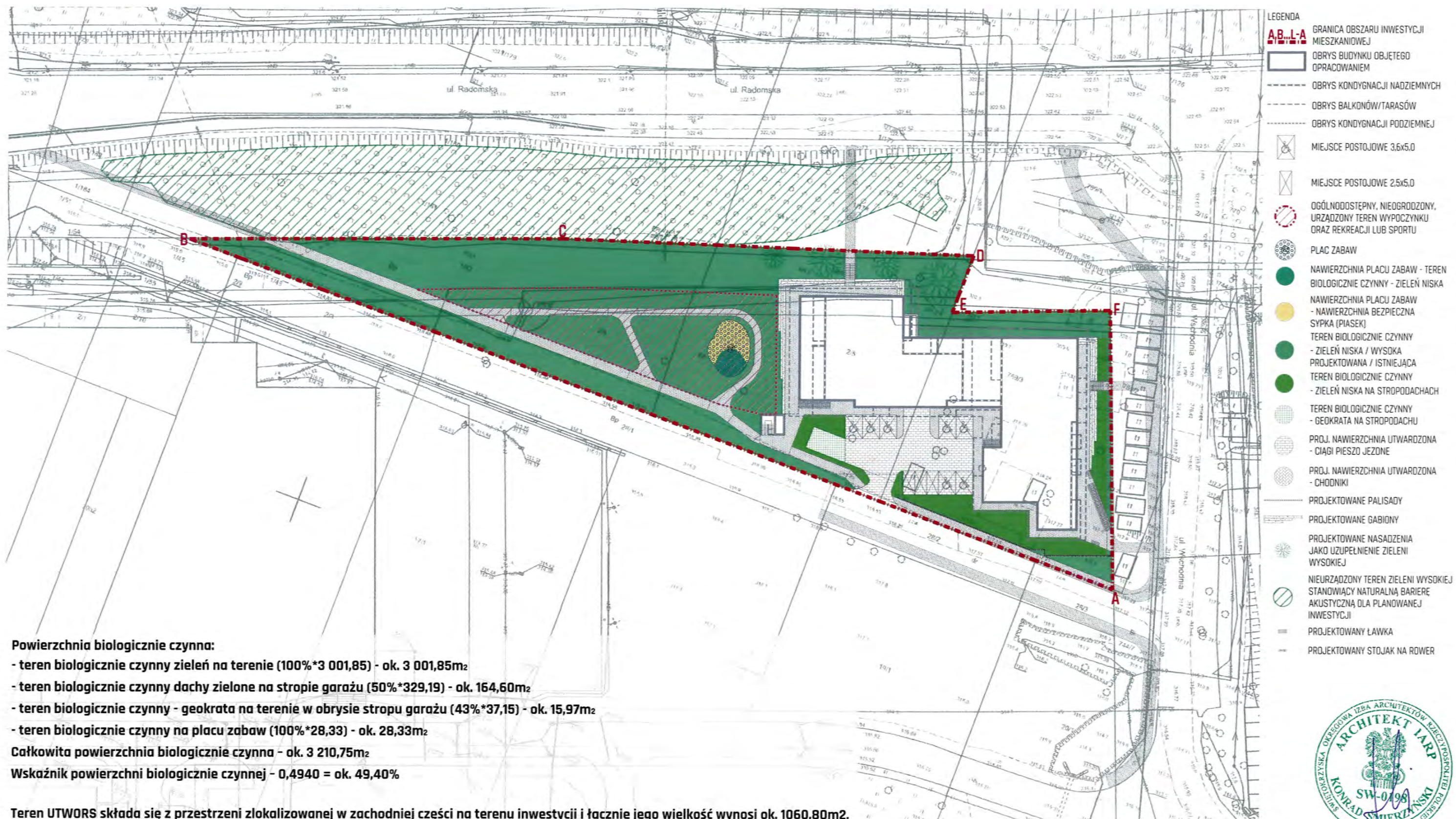
DATA: STYCZEŃ 2026

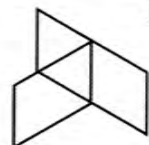
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

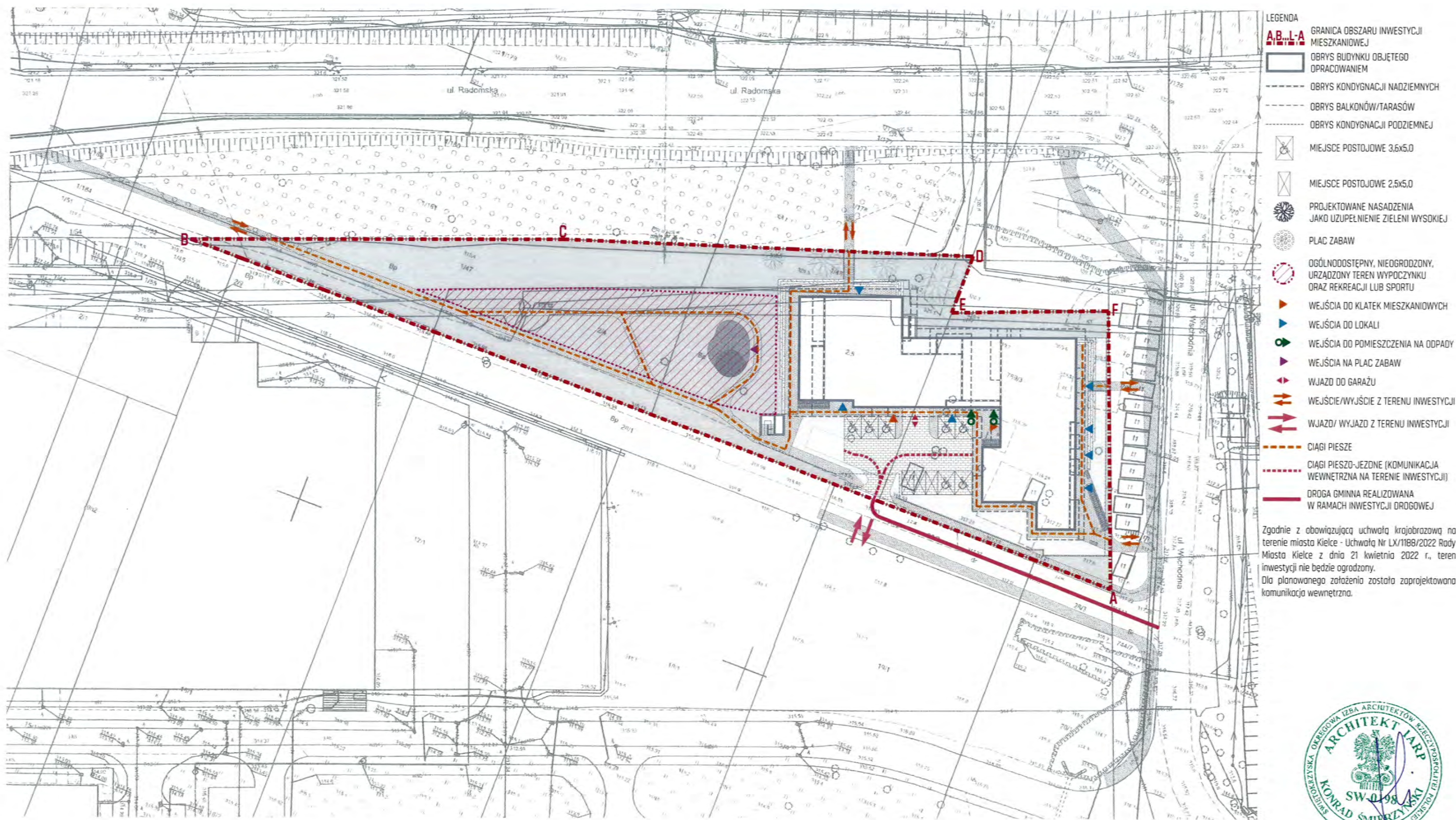
SKALA 1:800

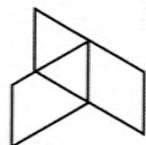


SCHEMAT POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SKALA 1:750

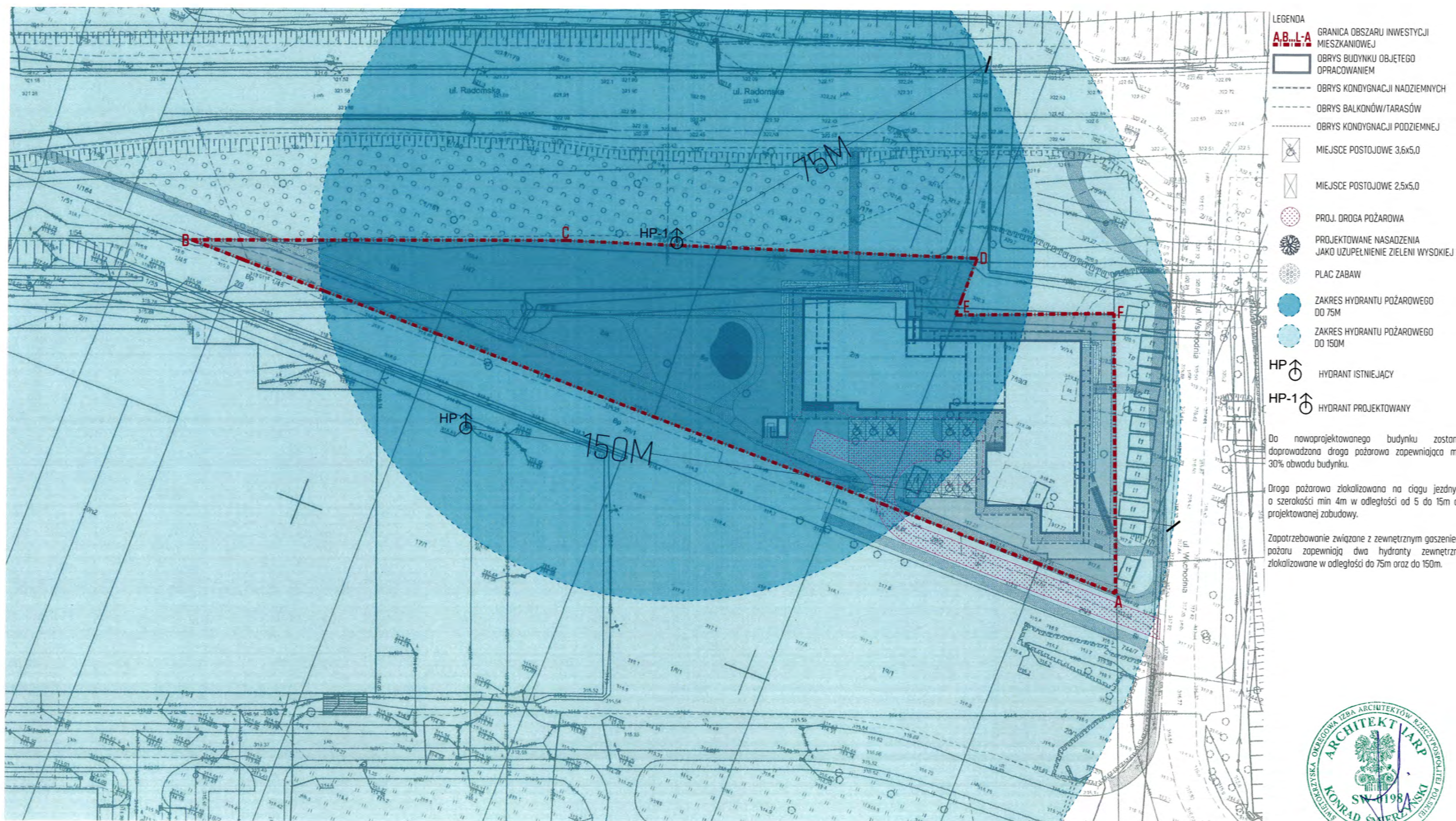


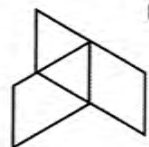
SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ I POWIĄZAŃ TERENU Z OTOCZENIEM



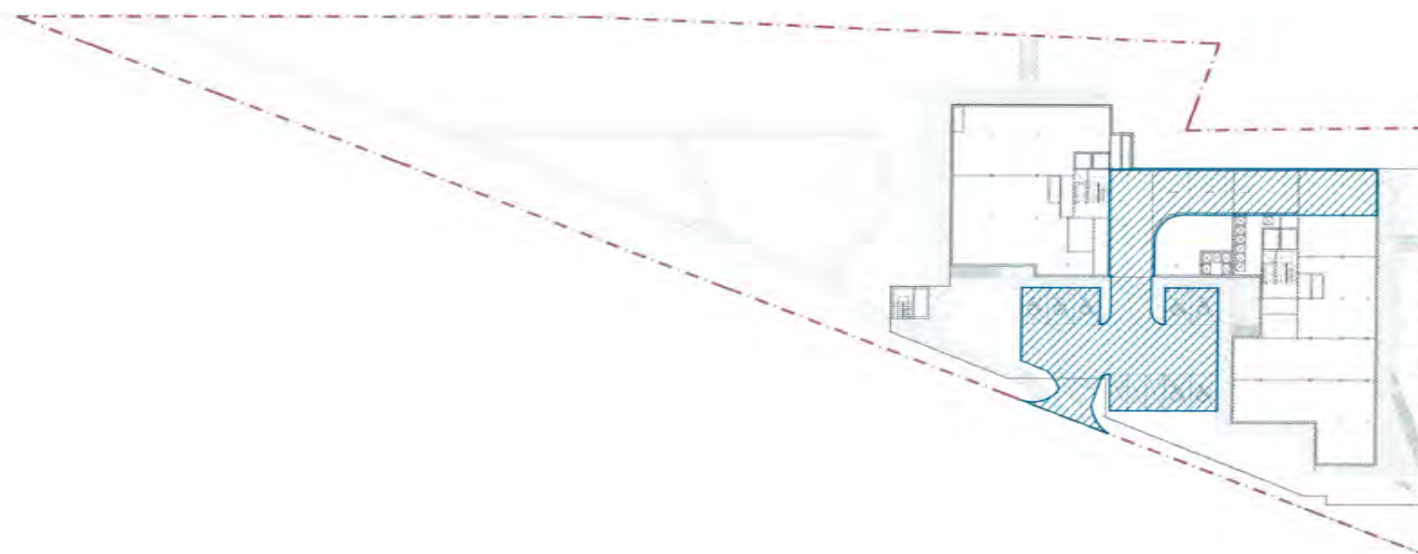


SCHEMAT OBSŁUGI POŻAROWEJ I PRZECIWPÓŻAROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ

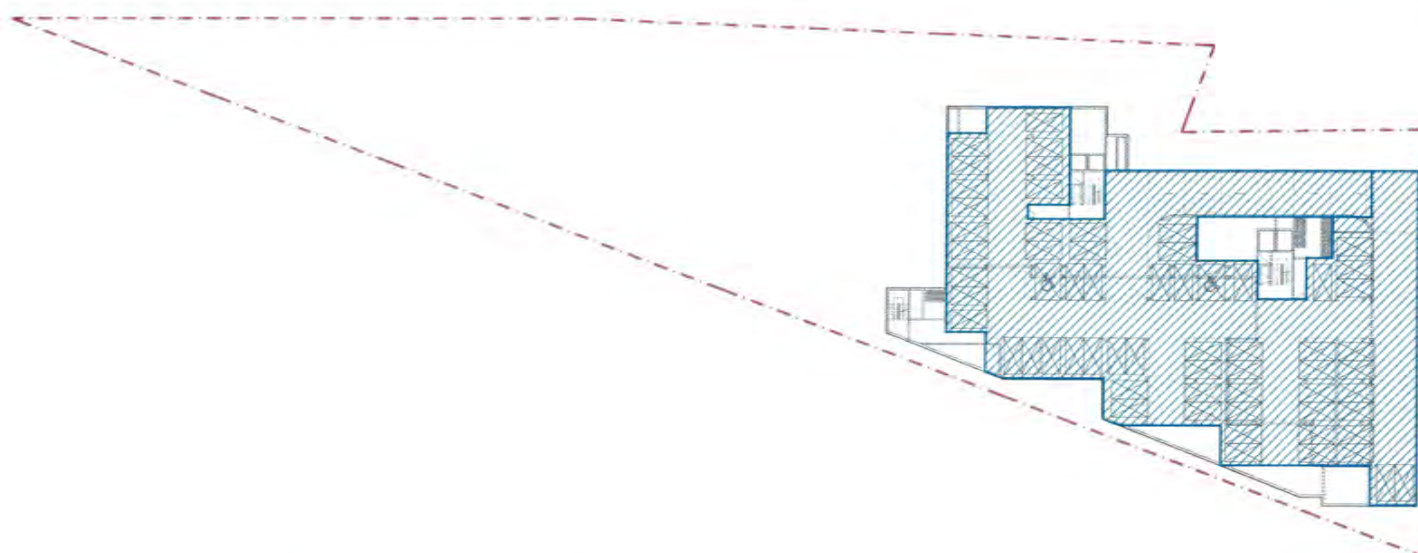




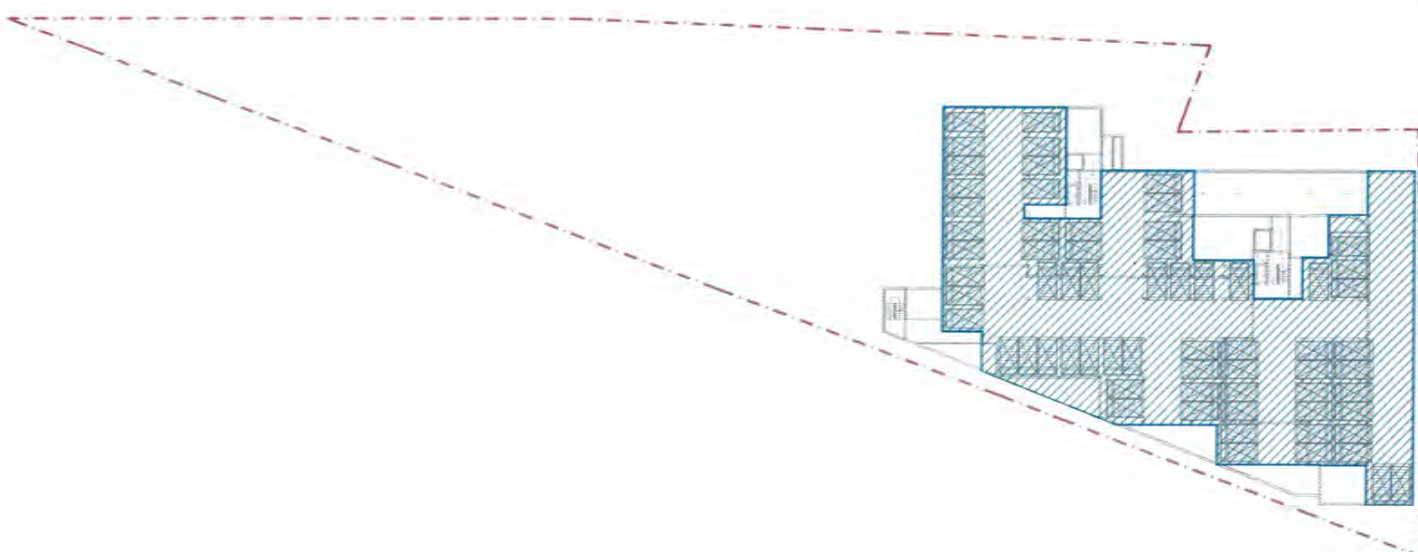
SCHEMAT OBLICZANIA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ GARAŻU WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ



PARTER
powierzchnia ok. 707m²



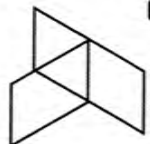
GARAŻ -1
powierzchnia ok. 2 205m²



GARAŻ -2
powierzchnia ok. 2 078m²

**ŁĄCZNIE - ok. 4 978m²
4 990m² < 5 000m²**





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

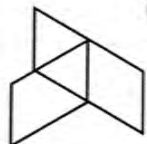
DATA: STYCZEŃ 2026

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

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI -2

SKALA 1:250





TERA
GROUP

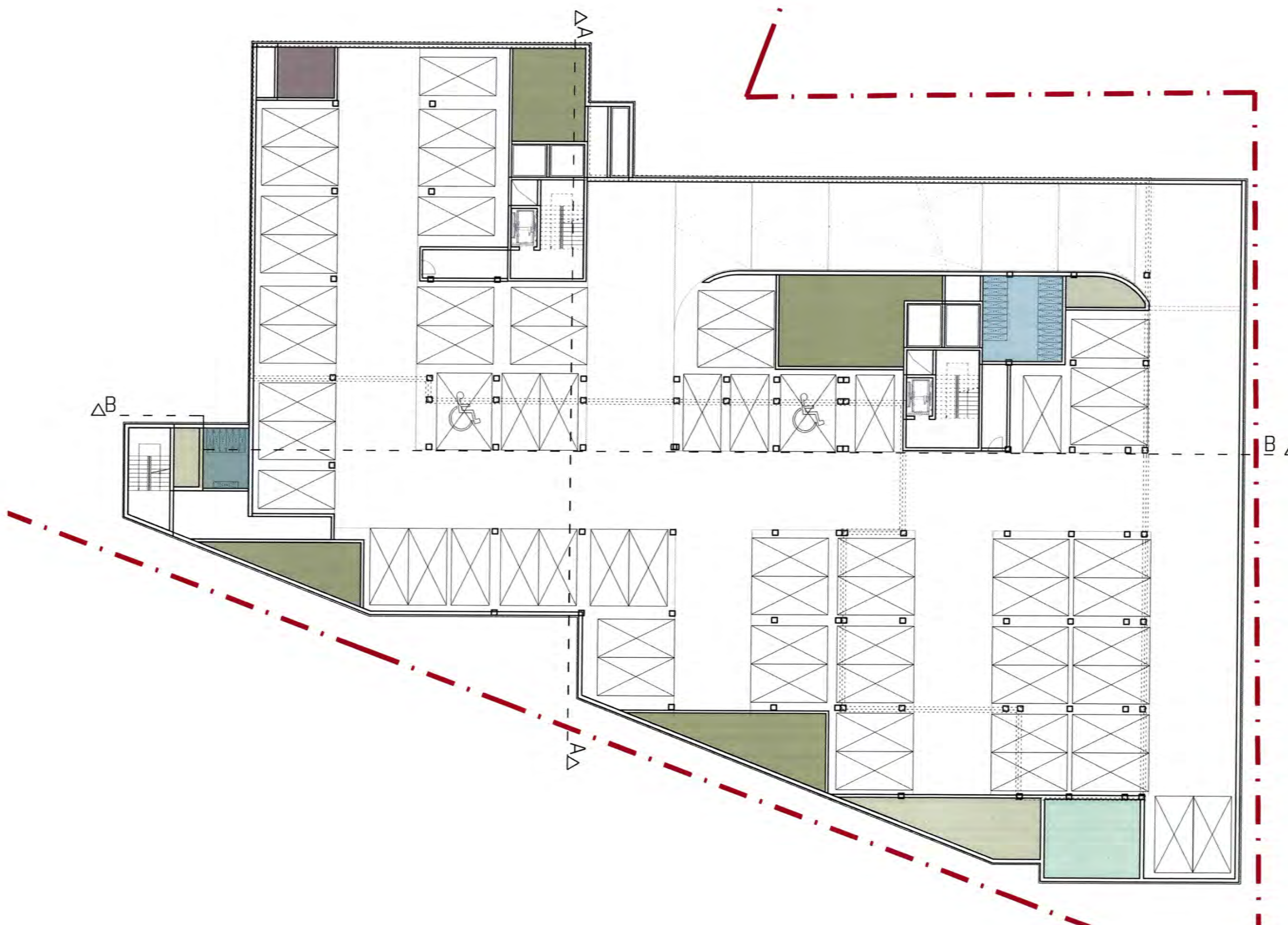
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI -1

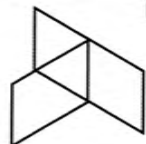
SKALA 1:250



LEGENDA

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- ROWEROWNIA
- KOMÓRKI LOKATORSKIE
- POMIESZCZENIA TECHNICZNE
- ZBIORNIK NA WODĘ DESZCZOWĄ
- MIEJSCE PARKINGOWE
- MIEJSCE PARKINGOWE - PLATFORMA SAMOCHODOWA DLA NIEZALEŻNEGO PARKOWANIA





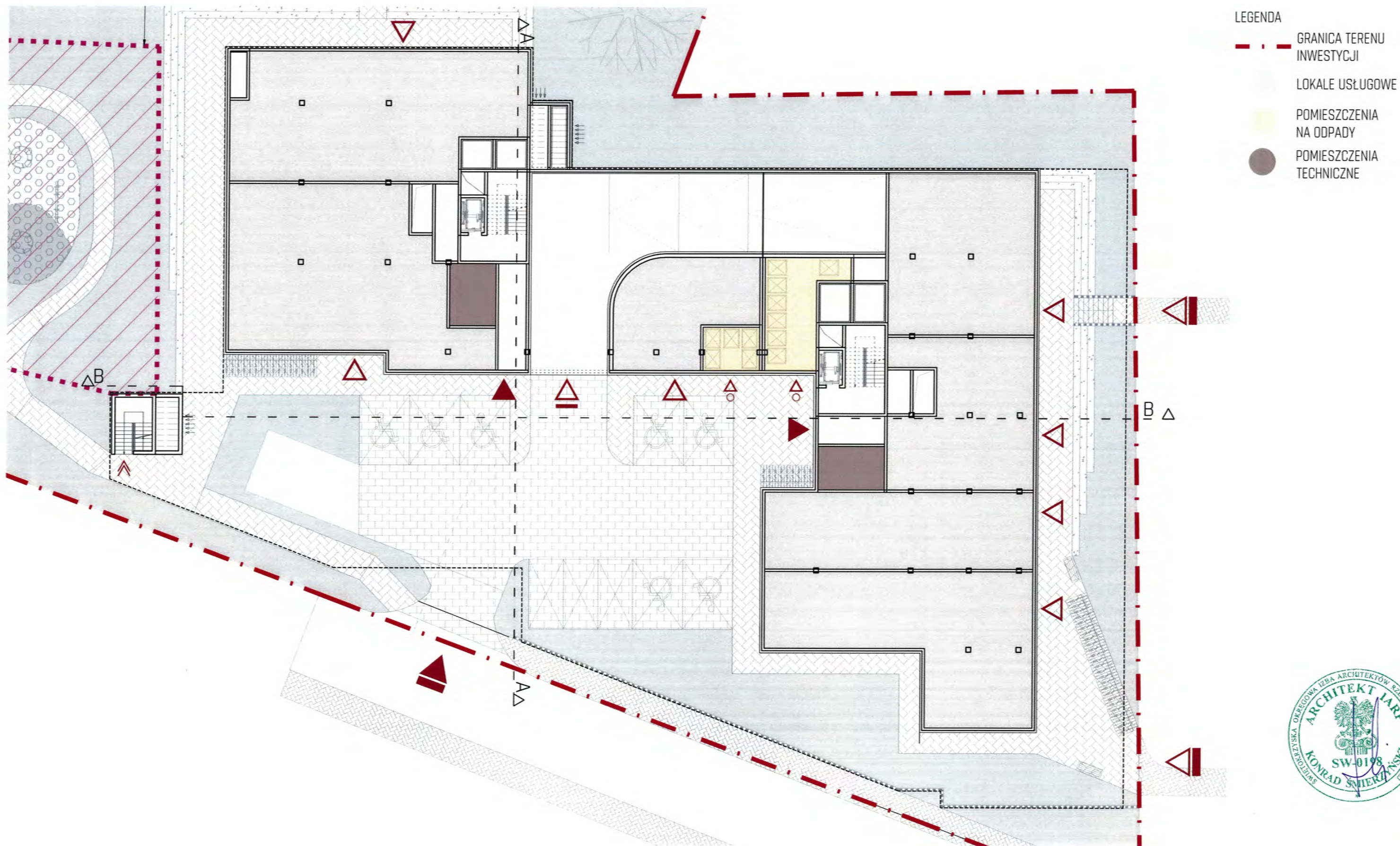
TERA
GROUP

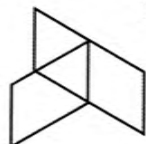
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +1 (PARTER)
SKALA 1:250





TERA
GROUP

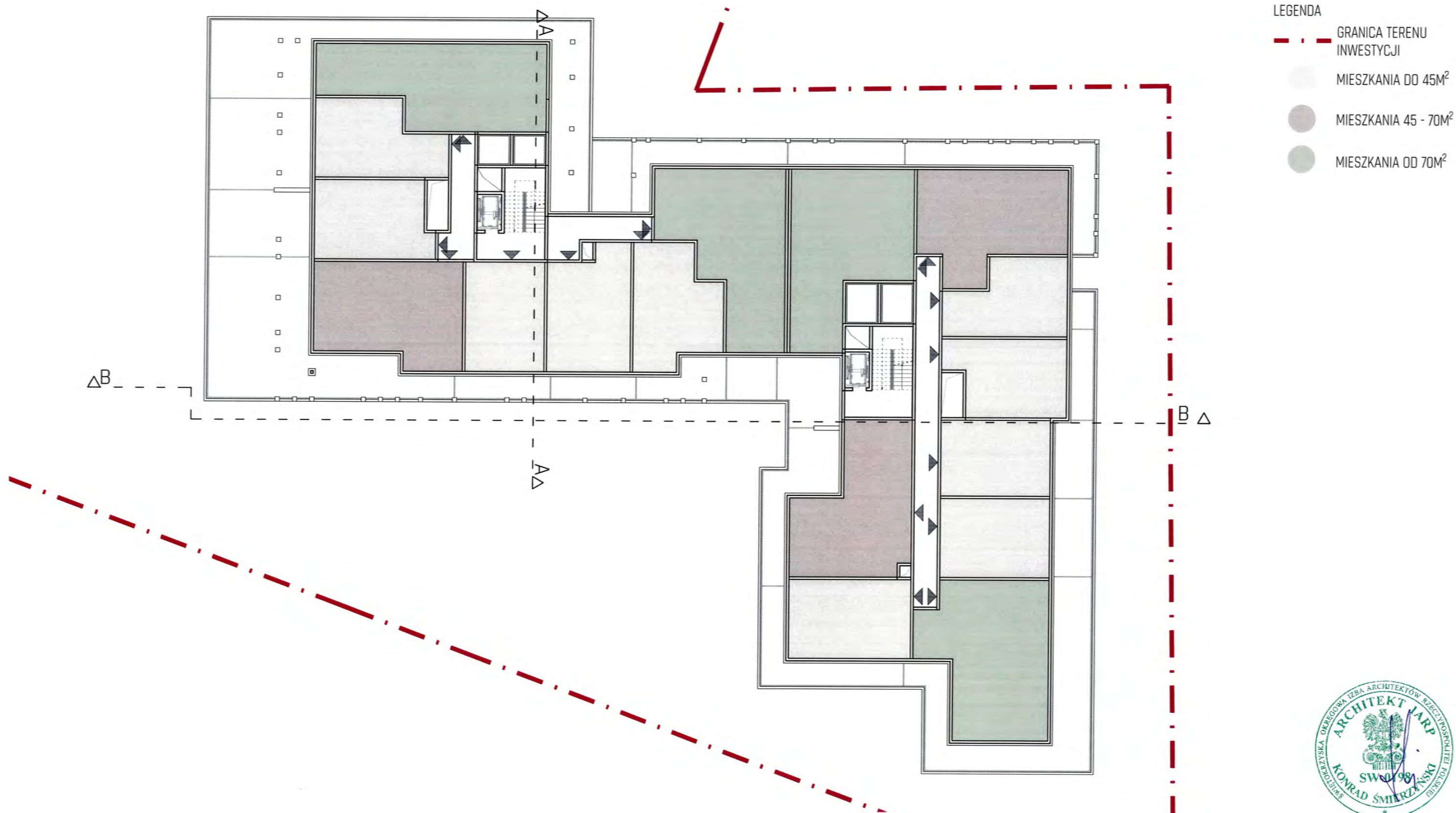
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

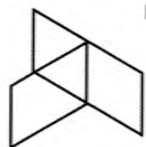
DATA: STYCZEŃ 2026

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

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +2

SKALA 1:250





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

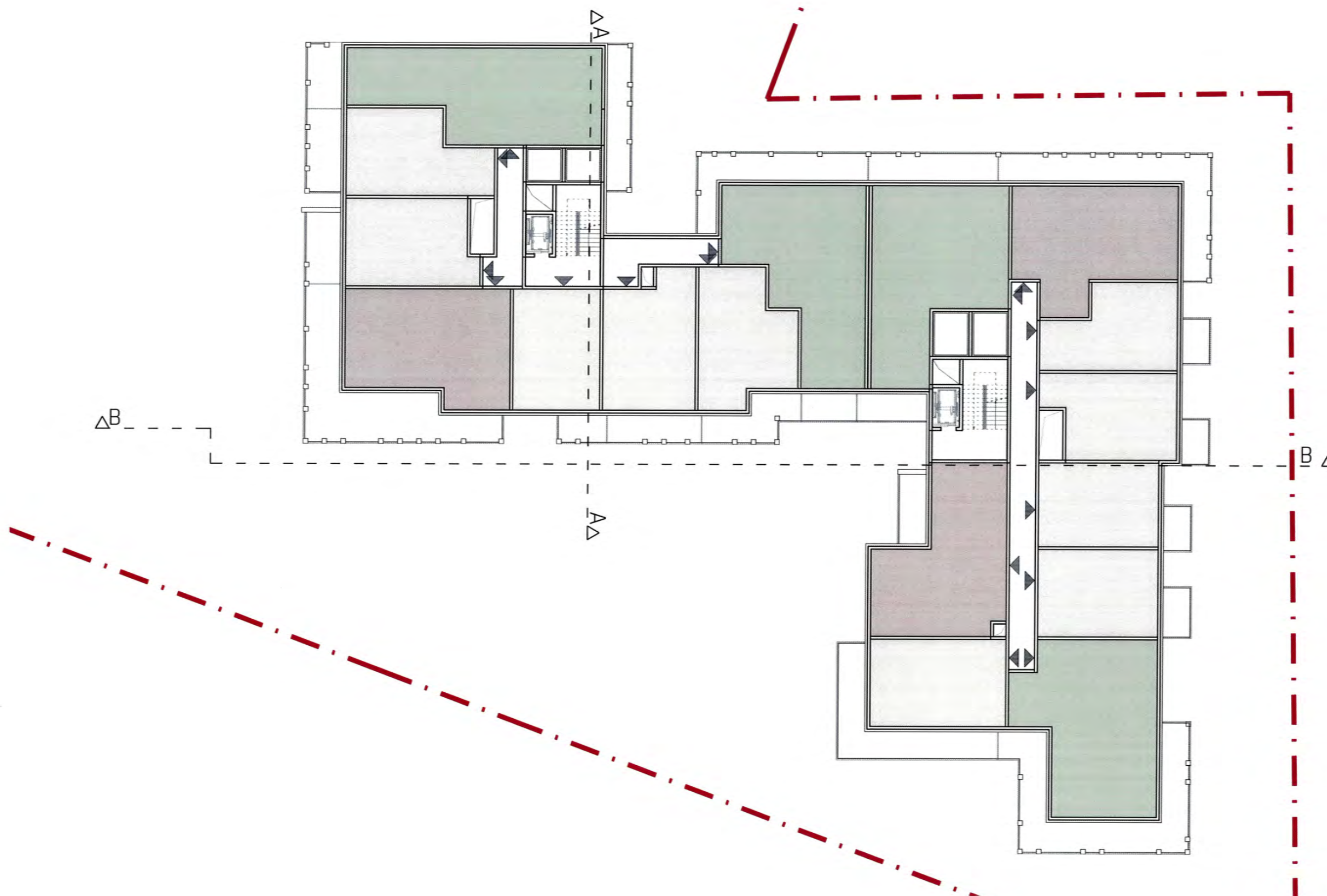
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

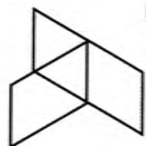
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +3

SKALA 1:250

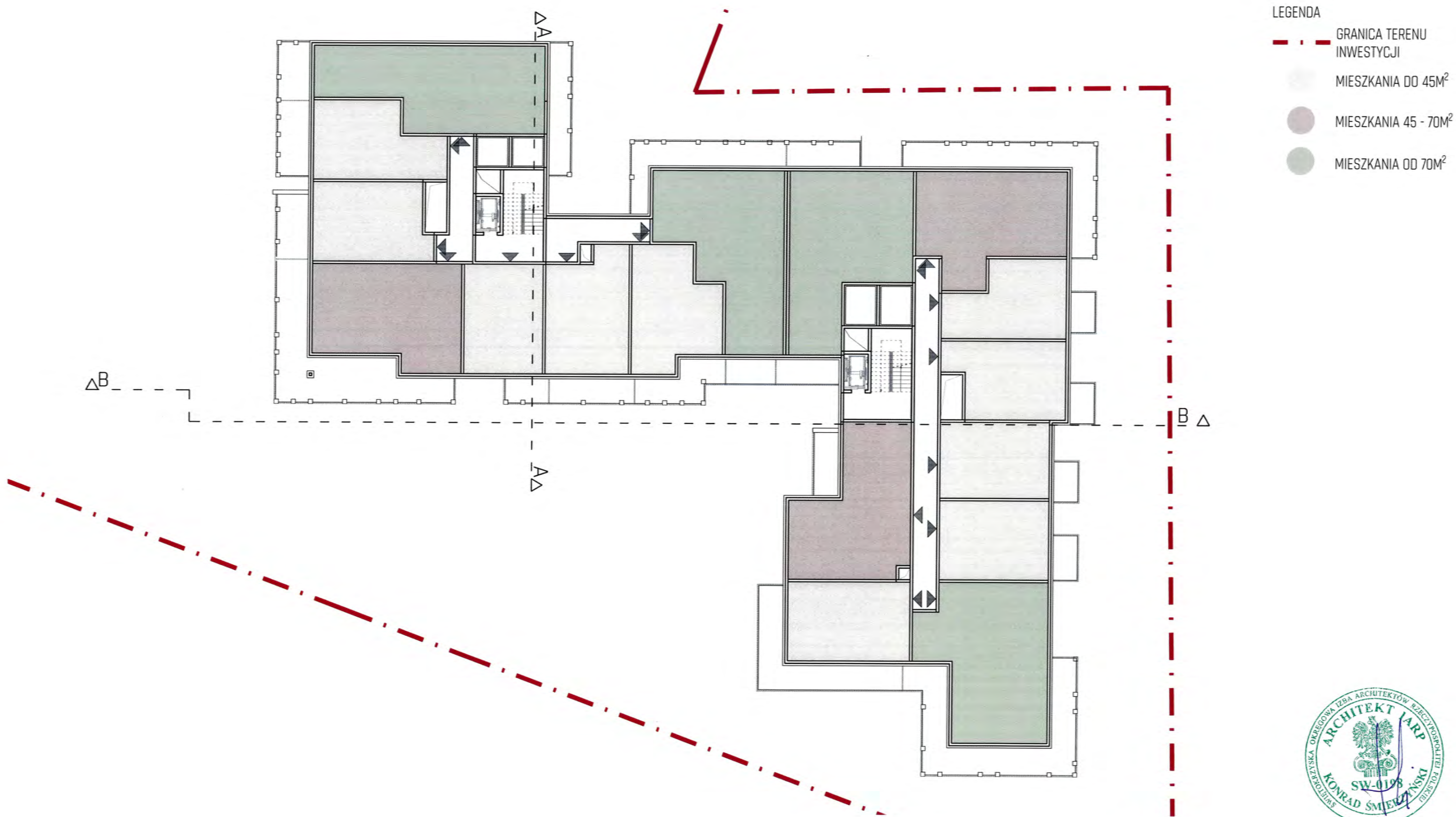
LEGENDA

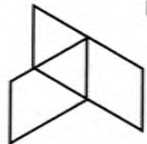
- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- MIESZKANIA DO 45M²
- MIESZKANIA 45 - 70M²
- MIESZKANIA OD 70M²





SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +4
SKALA 1:250





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

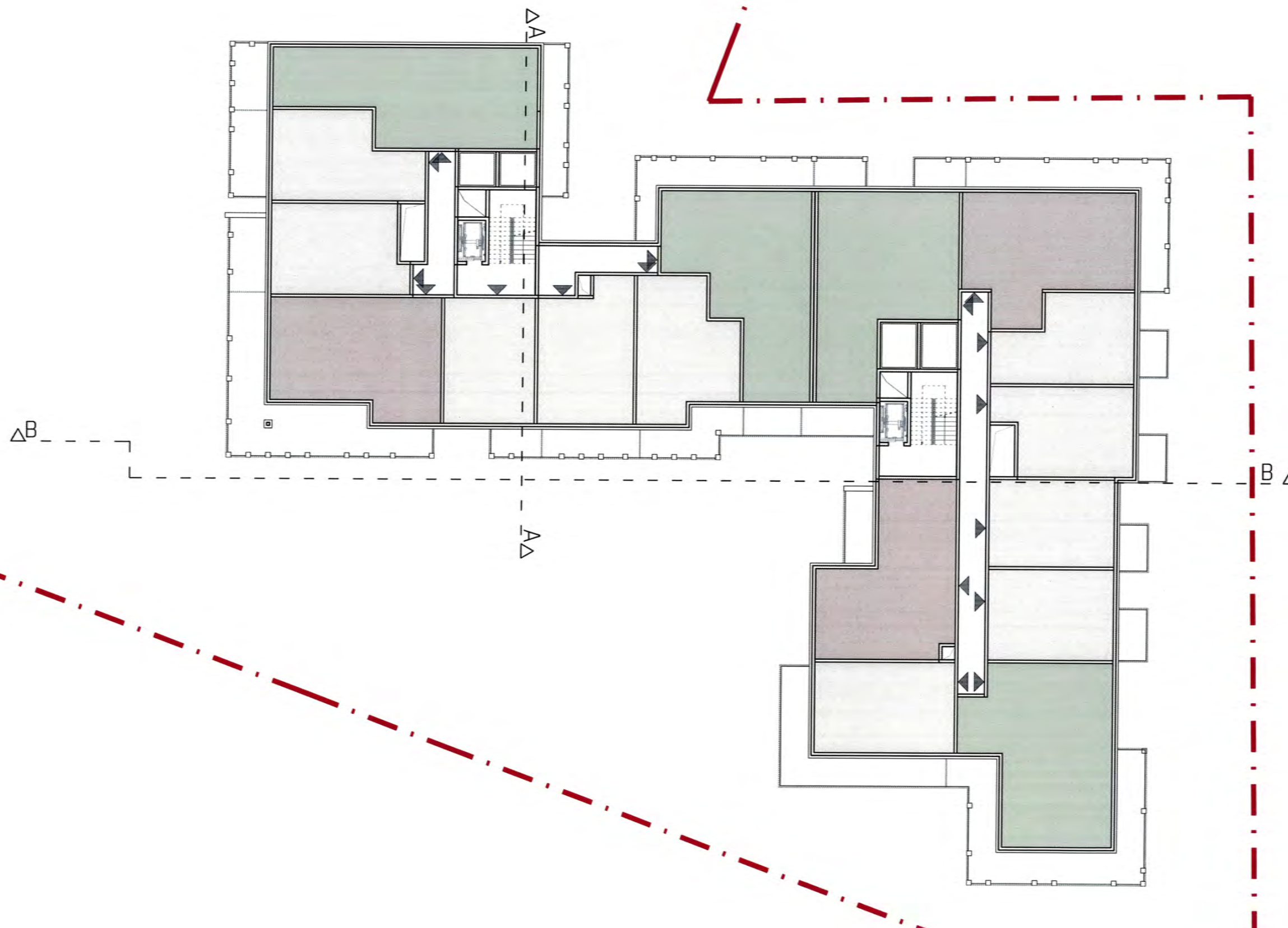
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

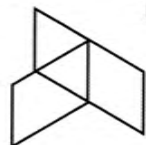
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +5

SKALA 1:250

LEGENDA

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





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO O DWÓCH SEGMENTACH W TYM SEGMENT
MIESZKALNY ORAZ SEGMENT MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI W PARTRZE, WRAZ Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: LISTOPAD 2025

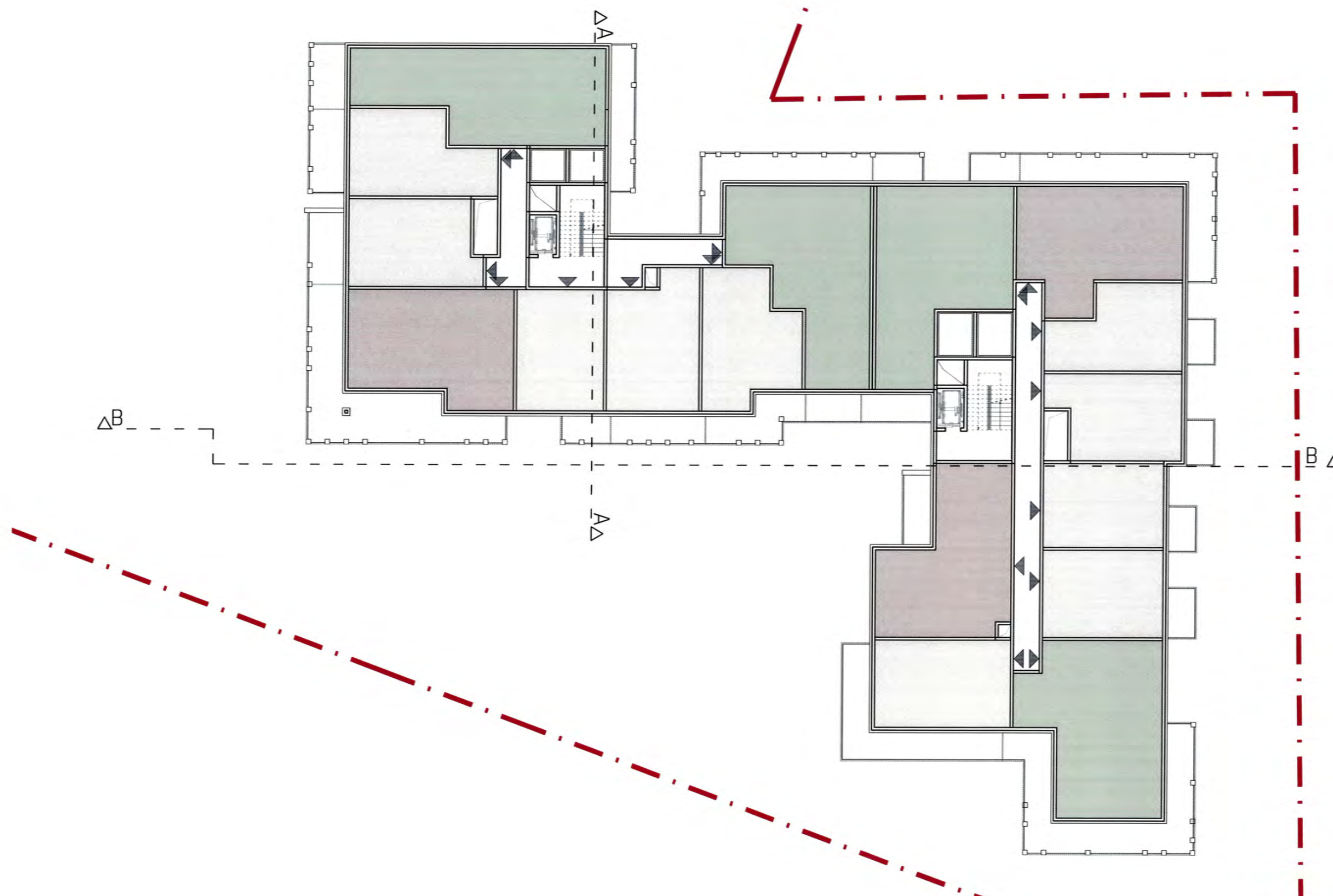
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

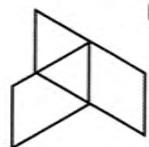
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +6

SKALA 1:250

LEGENDA

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





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

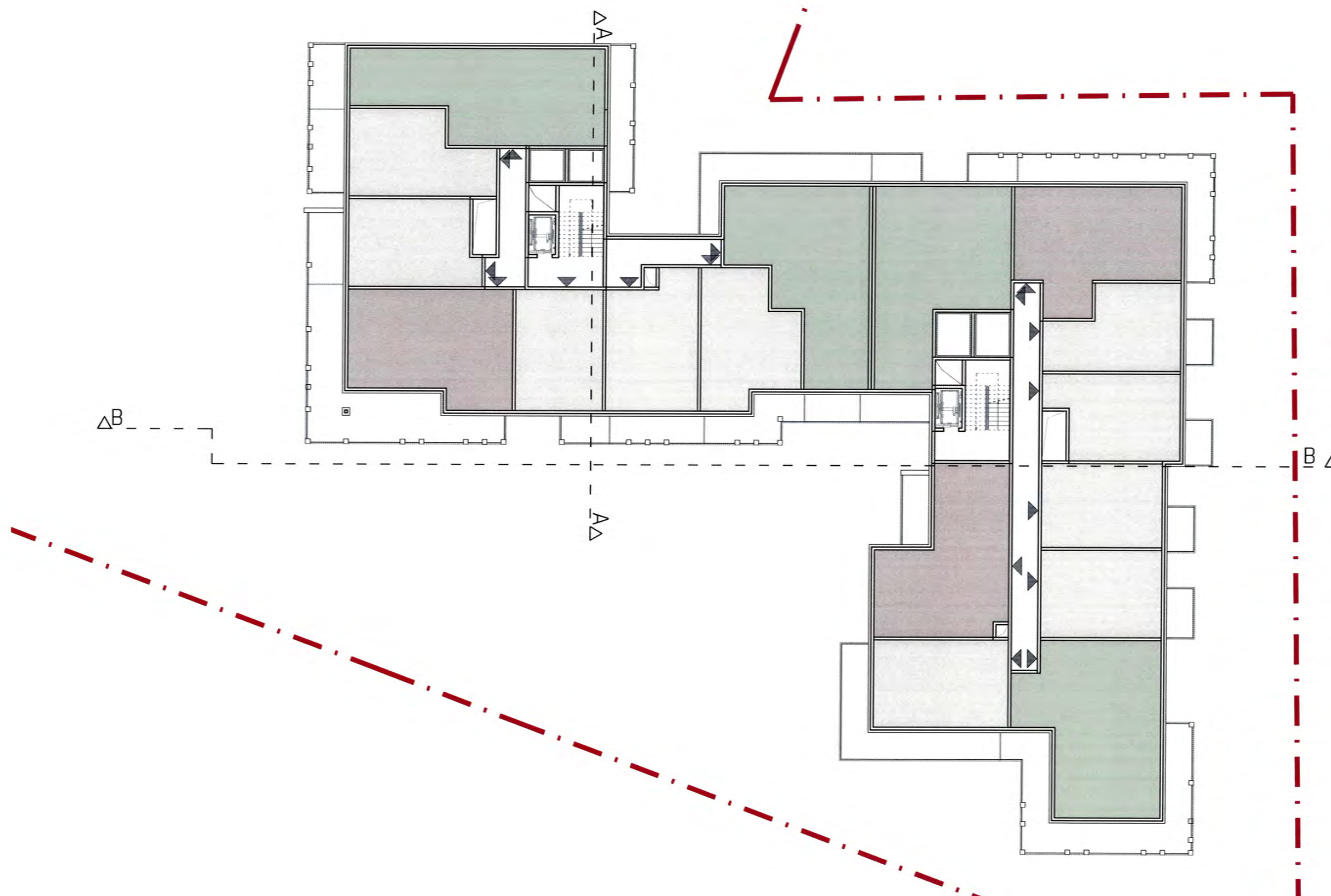
DATA: STYCZEŃ 2026

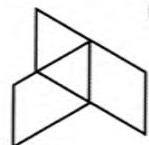
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +7 SKALA 1:250

LEGENDA

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





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

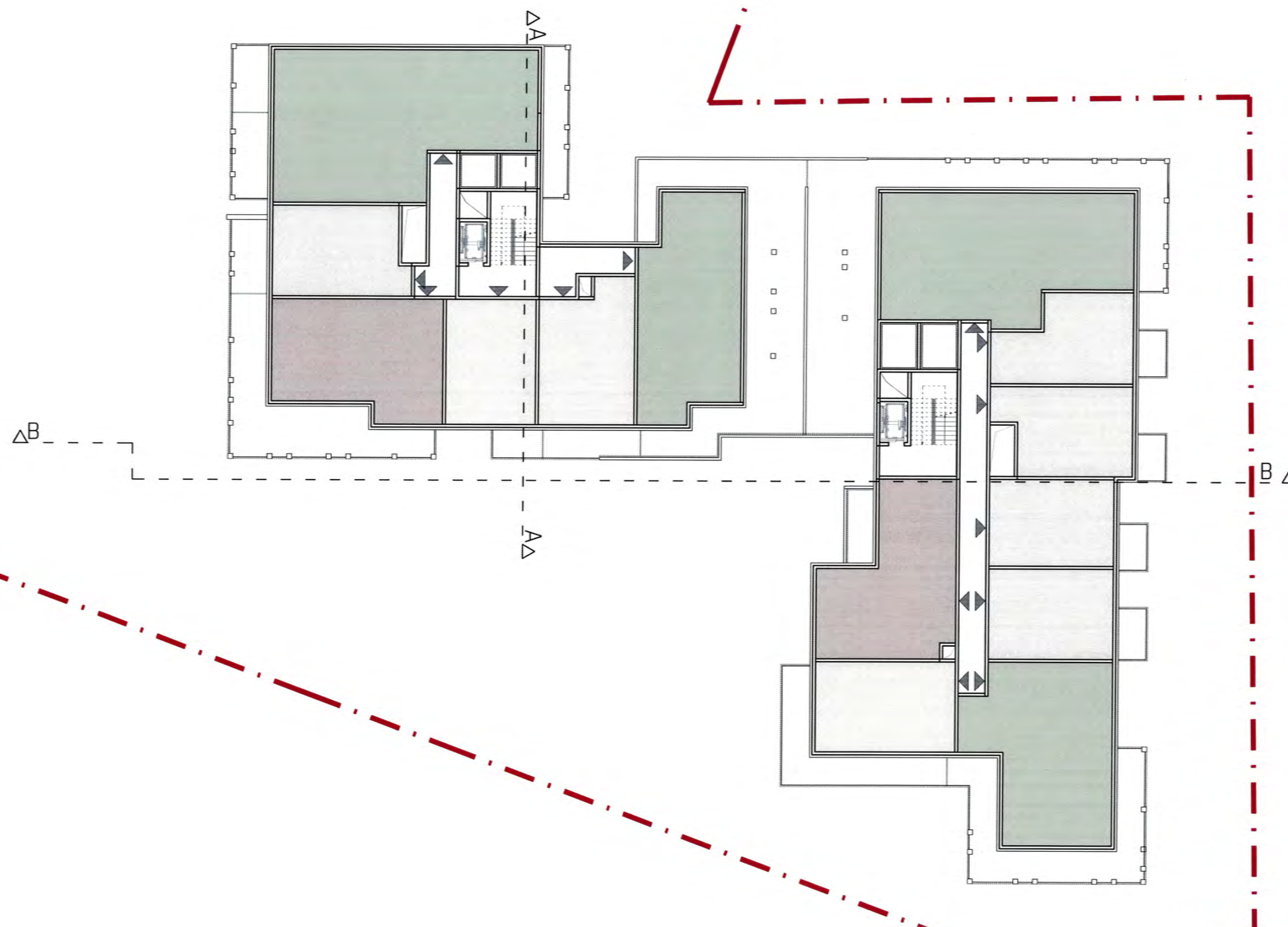
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

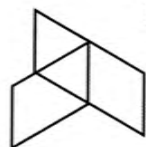
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +8

SKALA 1:250

LEGENDA

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





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

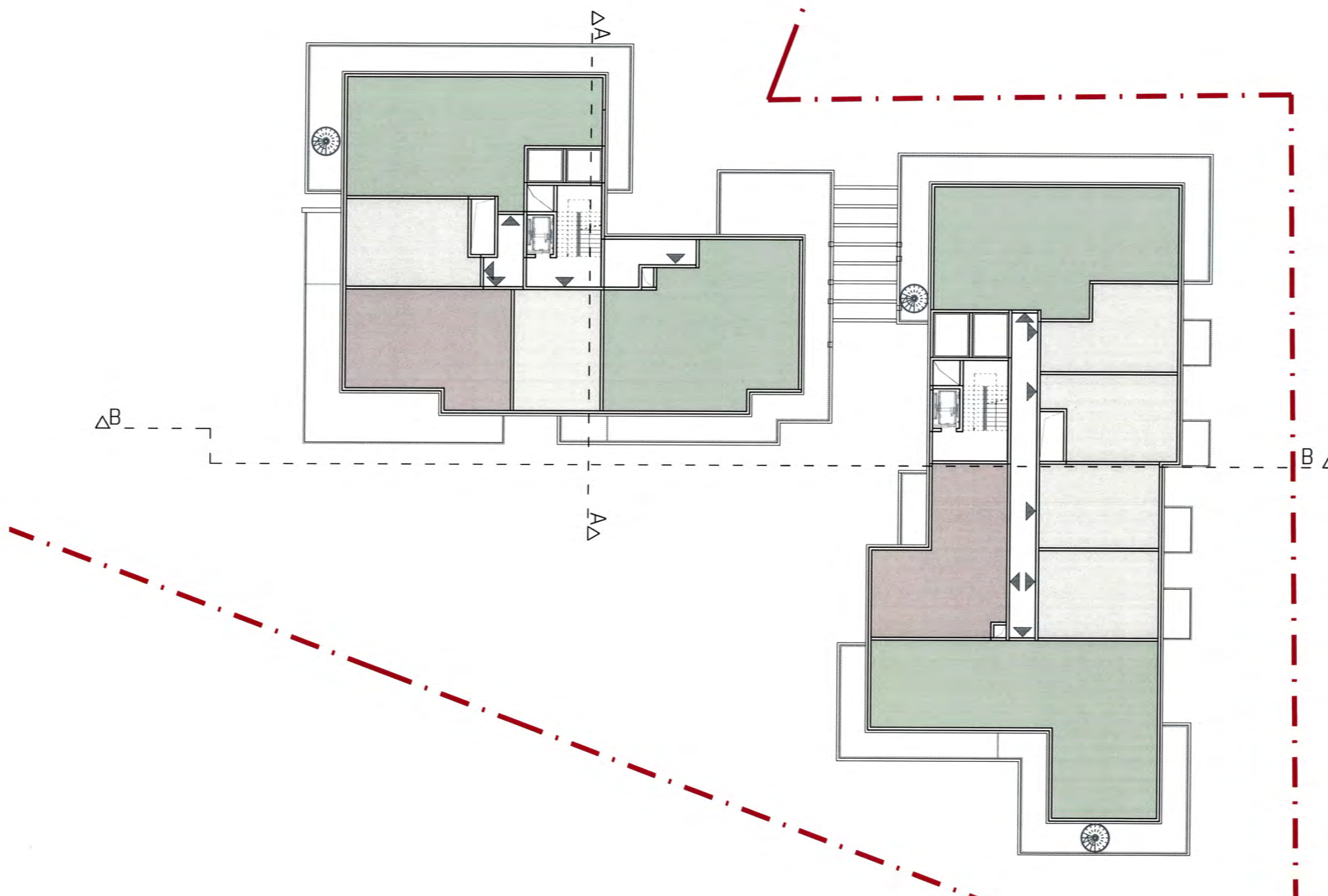
Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu,
w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

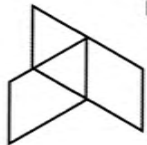
SCHEMAT ROZMIESZCZENIA FUNKCJI NA KONDYGNACJI +9

SKALA 1:250

LEGENDA

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





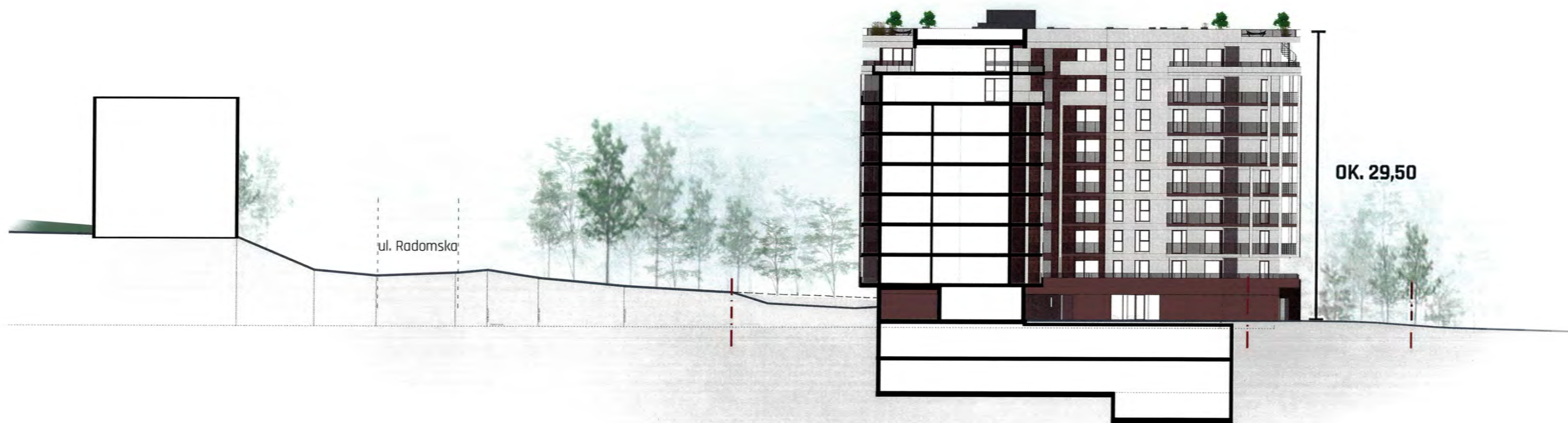
TERA
GROUP

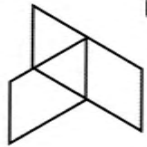
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

PRZEKRÓJ A-A
SKALA 1:400





TERA
GROUP

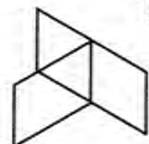
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

PRZEKRÓJ B-B
SKALA 1:400



ANALIZA NASŁONECZNIEŃ I PRZESŁANIANIA DLA KONDYGNACJI 2 (PIĘRA 1) W DNIU RÓWNONOCY WIOSENNEJ
SKALA 1:400

WNIOSKI Z ANALIZY:

Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY NASŁONECZNIEŃ I ZACIENIANIA PROJEKTOWANEGO 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 ORAZ ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ, WYNIKA ŻE: WSZYSTKIE LOKALE MIESZKALNE W PROJEKTOWANYM BUDYNKU ZLOKALIZOWANE NA KONDYGNACJI NR 2 CZYLI NAJNIŻSZEJ KONDYGNACJI MIESZKALNEJ ORAZ NA KONDYGNACJACH WYŻSZYCH W PRZEDZIALE 7:00 DO 17:00 POZOSTAJĄ NASŁONECZNIONE PRZEZ CZAS 3 GODZIN BĄDŹ DŁUŻEJ, W ZWIĄZKU Z CZYM WARUNEK POSTAWIONY W/G § 60.1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2002R W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE DOT. ZAPEWNIENIA CZASU NASŁONECZNIEŃ CO NAJMNIEJ 3 GODZINY, A W ZABUDOWIE ŚRÓDMIEJSKIEJ CO NAJMNIEJ 1,5 GODZINY W DNIACH RÓWNONOCY ZOSTAJE SPEŁNIONY, DLA LOKALI USŁUGOWYCH ZLOKALIZOWANYCH NA KONDYGNACJI 1 W BUDYNKU PROJEKTOWANYM Z RACJI NA ICH FUNKCJĘ NIEMIESZKALNĄ CZASU NASŁONECZNIEŃ NIE OKREŚLA SIĘ.

ISTNIEJĄCE BUDYNKI SĄSIEDNIE NA OSIEDLU ŚWIĘTOKRZYSKIM ZNAJDUJĄ SIĘ W ODLEGŁOŚCI, KTÓRA WYKLUCZA ODZIAŁYWANIE Z PROJEKTOWANYM BUDYNKIEM W ZAKRESIE NASŁONECZNIEŃ I ZACIENIANIA. ISTNIEJĄCY BUDYNEK HANDLOWO- USŁUGOWY ZNAJDUJĄCY SIĘ NA POŁUDNIOWY WSCHÓD OD PLANOWANEJ INWESTYCJI Z RACJI NA NIEZNACZNĄ WYSOKOŚĆ NIE ODZIAŁYKUJE NA BUDYNEK PROJEKTOWANY W SPOSÓB NEGATYWNY CZYLI TAKI, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ DLA BUDYNKU PROJEKTOWANEGO PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

PROJEKTOWANY BUDYNEK ORAZ ISTNIEJĄCA ZABUDOWA SĄSIEDNIA NIE ODZIAŁYKUJĄ NA SIEBIE W SPOSÓB NEGATYWNY CZYLI TAKI, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

PROJEKTOWANY BUDYNEK NIE ZACIENIA ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ ORAZ NIE JEST PRZEZ NIĄ ZACIENIANY W STOPNIU, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ MIESZKAŃ PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

SĄSIEDNIE ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE NIE SĄ ZACIENIANE PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK ORAZ NIE WPŁYWAJĄ NEGATYWNIE NA NASŁONECZNIEŃ MIESZKAŃ W PROJEKTOWANYM BUDYNKU.

DLA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO HANDLOWO- USŁUGOWEGO LEŻĄCEGO NA POŁUDNIOWY WSCHÓD OD PLANOWANEJ INWESTYCJI Z RACJI NA JEGO FUNKCJĘ NIEMIESZKALNĄ CZASU NASŁONECZNIEŃ NIE OKREŚLA SIĘ.

Z PRZEPROWADZONEJ RÓWNOLEGŁE ANALIZY PRZESŁANIANIA PROJEKTOWANEGO 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 ORAZ ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ, WYNIKA ŻE:

PROJEKTOWANY BUDYNEK NIE PRZESŁANIA SAM SIEBE, NIE PRZESŁANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ ORAZ NIE JEST PRZEZ NIĄ PRZESŁANIANY, W ZWIĄZKU Z CZYM WARUNEK POSTAWIONY W/G § 13. 1,2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2002R W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE DOT. ZAPEWNIENIA NATURALNEGO OŚWIEŹLENIA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU, MIEDZY RAMIONAMI KĄTA 60 STOPNI WYZNACZONEGO W PŁASZCZYZNIE POZIOMEJ, Z WIERZCHOŁKIEM USYTUOWANYM W WEWNĘTRZNYM LICU ŚCIANY NA OSI OKNA POMIESZCZENIA PRZESŁANIANY ZOSTAJE SPEŁNIONY.

ANALIZA WYKONANA PRZY POMOCY PROGRAMU:

"LINIJKA SŁOŃCA - NAKŁADKA DLA AUTODESK AUTOCAD"

PROGRAM UWZGLĘDNIŁ NASŁONECZNIEŃ DLA DOKŁADNIE OKREŚLONEJ

SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI GEOGRAFICZNEJ, POWYŻSZA ANALIZA

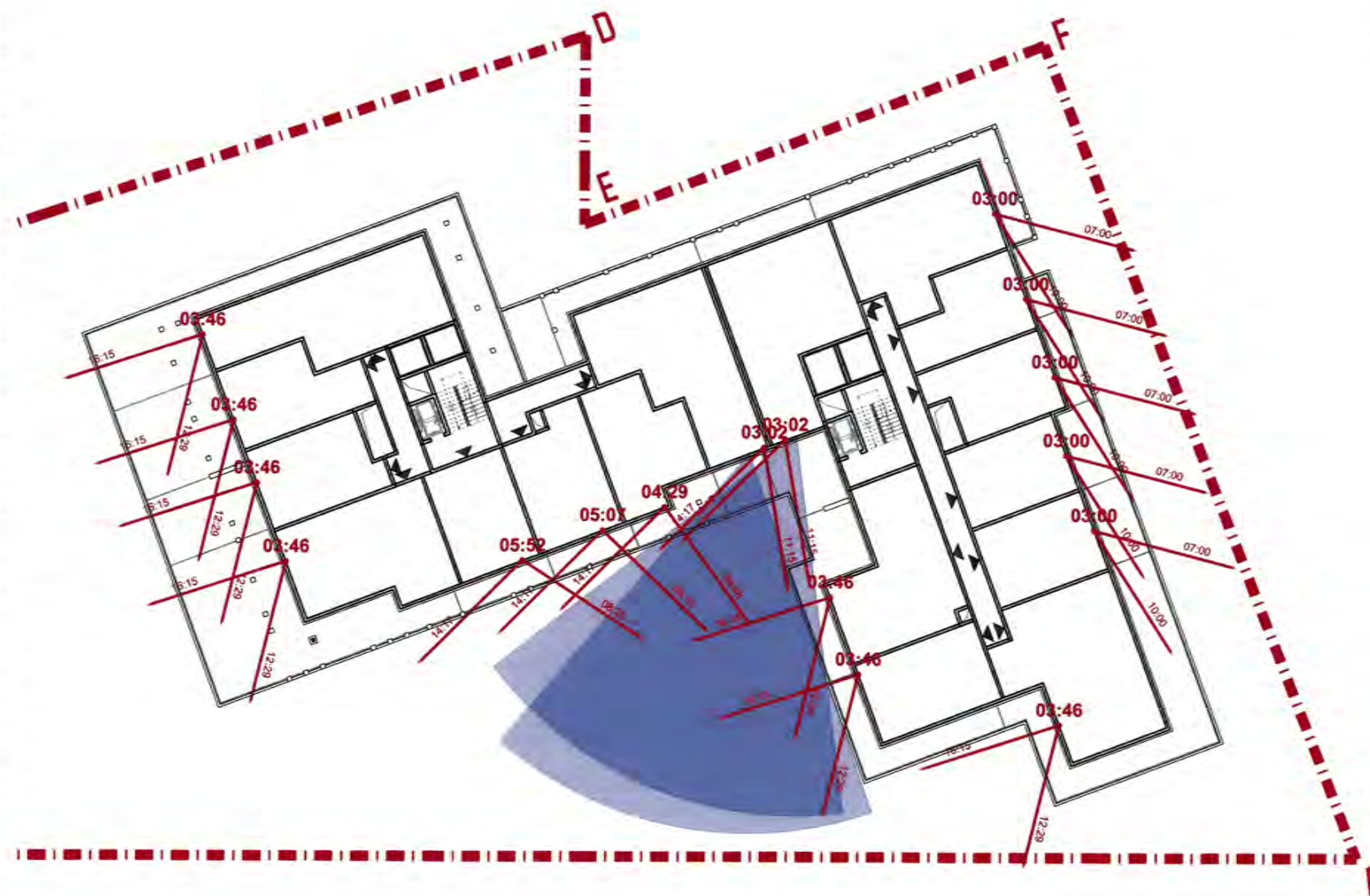
WYKONANA DLA DNIA RÓWNONOCY WIOSENNEJ

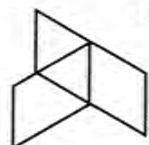
LEGENDA

--- GRANICA TERENU
INWESTYCJI

03:02
14:17
03:02
NASŁONECZNIE
MIESZKAŃ (MIN. 3H)
W PROJEKTOWANYM
BUDYNKU

PRZESŁANIE



ANALIZA NASŁONECZNIEŃ I PRZESŁANIAŃ DLA KONDYGNACJI 2 (PIĘRA 1) W DNIU RÓWNONOCY JESIENNEJ
SKALA 1:400

WNIOSKI Z ANALIZY:

Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY NASŁONECZNIEŃ I ZACIENIANIA PROJEKTOWANEGO 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 ORAZ ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ, WYNIKA ŻE:

WSZYSTKIE LOKALE MIESZKALNE W PROJEKTOWANYM BUDYNKU ZLOKALIZOWANE NA KONDYGNACJI NR 2 CZYLI NAJNIŻSZEJ KONDYGNACJI MIESZKALNEJ ORAZ NA KONDYGNACJACH WYŻSZYCH W PRZEDZIALE 7:00 DO 17:00 POZOSTAJĄ NASŁONECZNIONE PRZEZ CZAS 3 GODZIN BĄDŹ DŁUŻEJ, W ZWIĄZKU Z CZYM WARUNEK POSTAWIONY W/G 5 60.1 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2002R W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE DOT. ZAPEWNIENIA CZASU NASŁONECZNIEŃ CO NAJMNIEJ 3 GODZINY, A W ZABUDOWIE ŚRÓDMIEJSKIEJ CO NAJMNIEJ 1,5 GODZINY W DNIACH RÓWNONOCY ZOSTAJE SPEŁNIONY, DLA LOKALI USŁUGOWYCH ZLOKALIZOWANYCH NA KONDYGNACJI 1 W BUDYNKU PROJEKTOWANYM Z RACJI NA ICH FUNKCJĘ NIEMIESZKALNĄ CZASU NASŁONECZNIEŃ NIE OKREŚLA SIĘ.

ISTNIEJĄCE BUDYNKI SĄSIEDNIE NA OSIEDLU ŚWIĘTOKRZYSKIM ZNAJDUJĄ SIĘ W ODLEGŁOŚCI, KTÓRA WYKLUCZA ODZIAŁYWANIE Z PROJEKTOWANYM BUDYNKIEM W ZAKRESIE NASŁONECZNIEŃ I ZACIENIANIA. ISTNIEJĄCY BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY ZNAJDUJĄCY SIĘ NA POŁUDNIOWY WSCHÓD OD PLANOWANEJ INWESTYCJI Z RACJI NA NIEZNACZNĄ WYSOKOŚĆ NIE ODZIAŁYKUJE NA BUDYNEK PROJEKTOWANY W SPOSÓB NEGATYWNY CZYLI TAKI, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ DLA BUDYNKU PROJEKTOWANEGO PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

PROJEKTOWANY BUDYNEK ORAZ ISTNIEJĄCA ZABUDOWA SĄSIEDNIA NIE ODZIAŁYKUJĄ NA SIEBIE W SPOSÓB NEGATYWNY CZYLI TAKI, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

PROJEKTOWANY BUDYNEK NIE ZACIENIA ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ ORAZ NIE JEST PRZEZ NIĄ ZACIENIANY W STOPNIU, KTÓRY OGRANICZAŁBY CZAS NASŁONECZNIEŃ MIESZKAŃ PONIŻEJ POZIOMU NORMATYWNEGO.

SĄSIEDNIE ISTNIEJĄCE BUDYNKI MIESZKALNE NIE SĄ ZACIENIANE PRZEZ PROJEKTOWANY BUDYNEK ORAZ NIE WPŁYWAJĄ NEGATYWNIE NA NASŁONECZNIEŃ MIESZKAŃ W PROJEKTOWANYM BUDYNKU.

DLA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO HANDLOWO-USŁUGOWEGO LEŻĄCEGO NA POŁUDNIOWY WSCHÓD OD PLANOWANEJ INWESTYCJI Z RACJI NA JEGO FUNKCJĘ NIEMIESZKALNĄ CZASU NASŁONECZNIEŃ NIE OKREŚLA SIĘ.

Z PRZEPROWADZONEJ RÓWNOLEŻE ANALIZY PRZESŁANIAŃ PROJEKTOWANEGO 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 ORAZ ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ, WYNIKA ŻE:

PROJEKTOWANY BUDYNEK NIE PRZESŁANIA SAM SIEBE, NIE PRZESŁANIA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ ORAZ NIE JEST PRZEZ NIĄ PRZESŁANIANY, W ZWIĄZKU Z CZYM WARUNEK POSTAWIONY W/G 5 13. 1,2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIEŹNIA 2002R W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE DOT. ZAPEWNIENIA NATURALNEGO OŚWIEŹLENIA POMIESZCZEŃ W BUDYNKU, MIĘDZY RAMIONAMI KĄTA 60 STOPNI WYZNACZONEGO W PŁASZCZYZNIE POZIOMEJ, Z WIERZCHOŁKIEM USYTUOWANYM W WEWNĘTRZNYM LICU ŚCIANY NA OSI OKNA POMIESZCZENIA PRZESŁANIANEGO ZOSTAJE SPEŁNIONY.

ANALIZA WYKONANA PRZY POMOCY PROGRAMU:

"LINIJKA SŁOŃCA - NAKŁADKA DLA AUTODESK AUTOCAD"

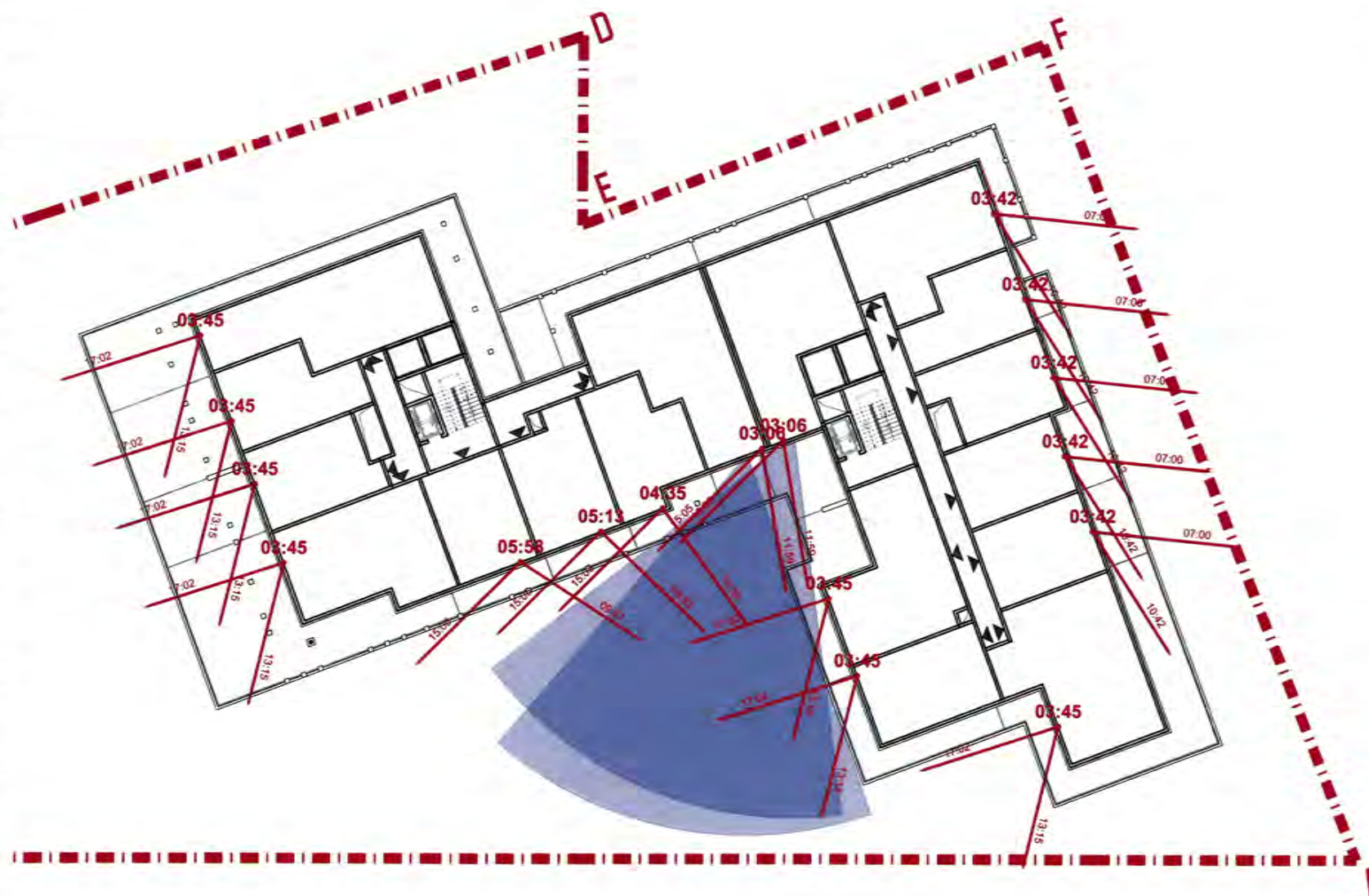
PROGRAM UWZGLĘDNIŁ NASŁONECZNIEŃ DLA DOKŁADNIE OKREŚLONEJ SZEROKOŚCI I DŁUGOŚCI GEOGRAFICZNEJ, POWYŻSZA ANALIZA WYKONANA DLA DNIA RÓWNONOCY JESIENNEJ

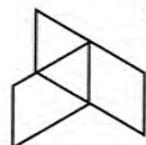
LEGENDA

--- GRANICA TERENU
INWESTYCJI

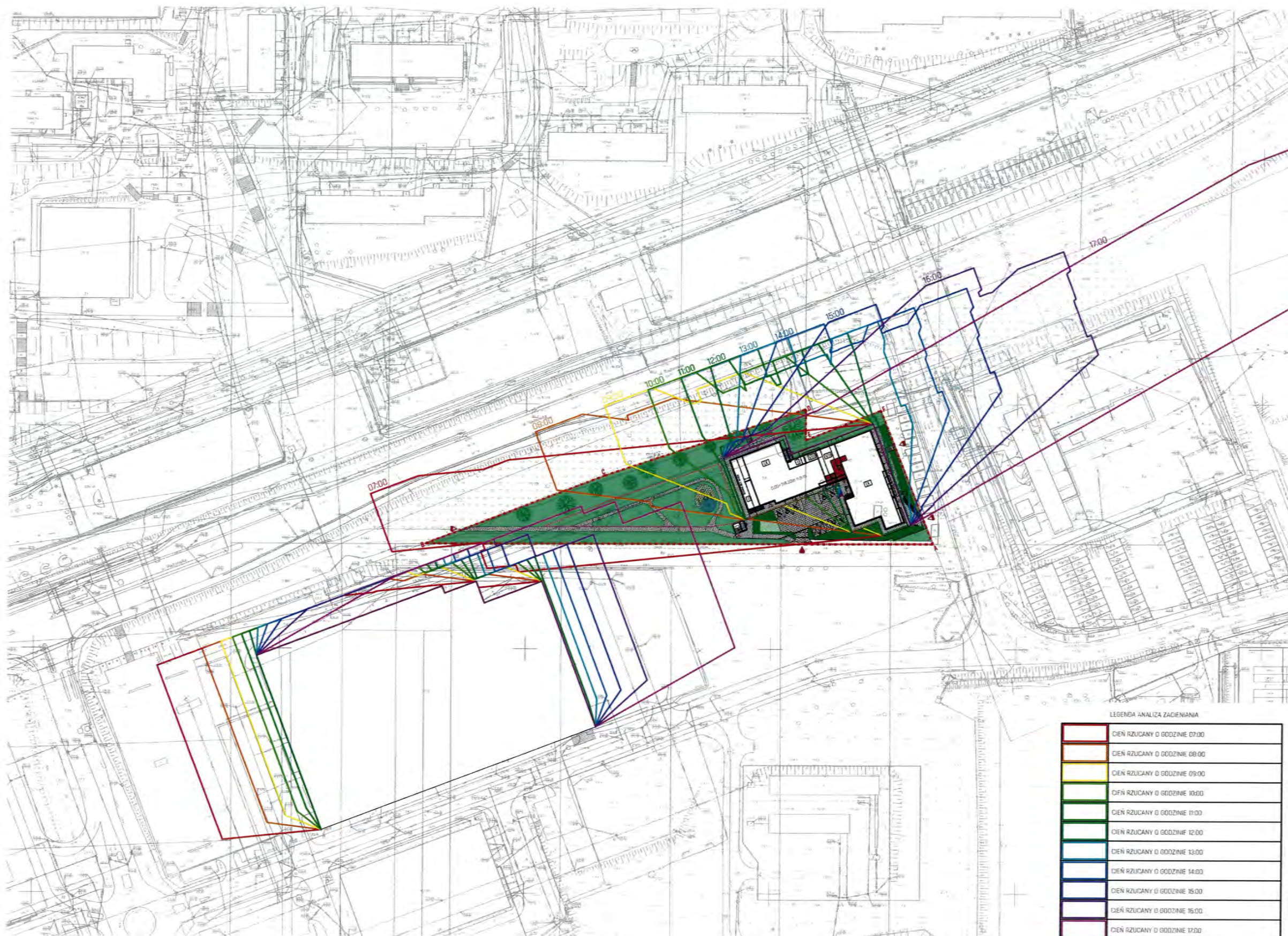
03:02
14.17
21.11
NASŁONECZNIE
MIESZKAŃ (MIN. 3H)
W PROJEKTOWANYM
BUDYNKU

PRZESŁANIE



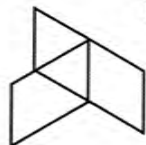


ANALIZA ZACIENIANIA W DNIU RÓWNONOCY WIOSENNEJ

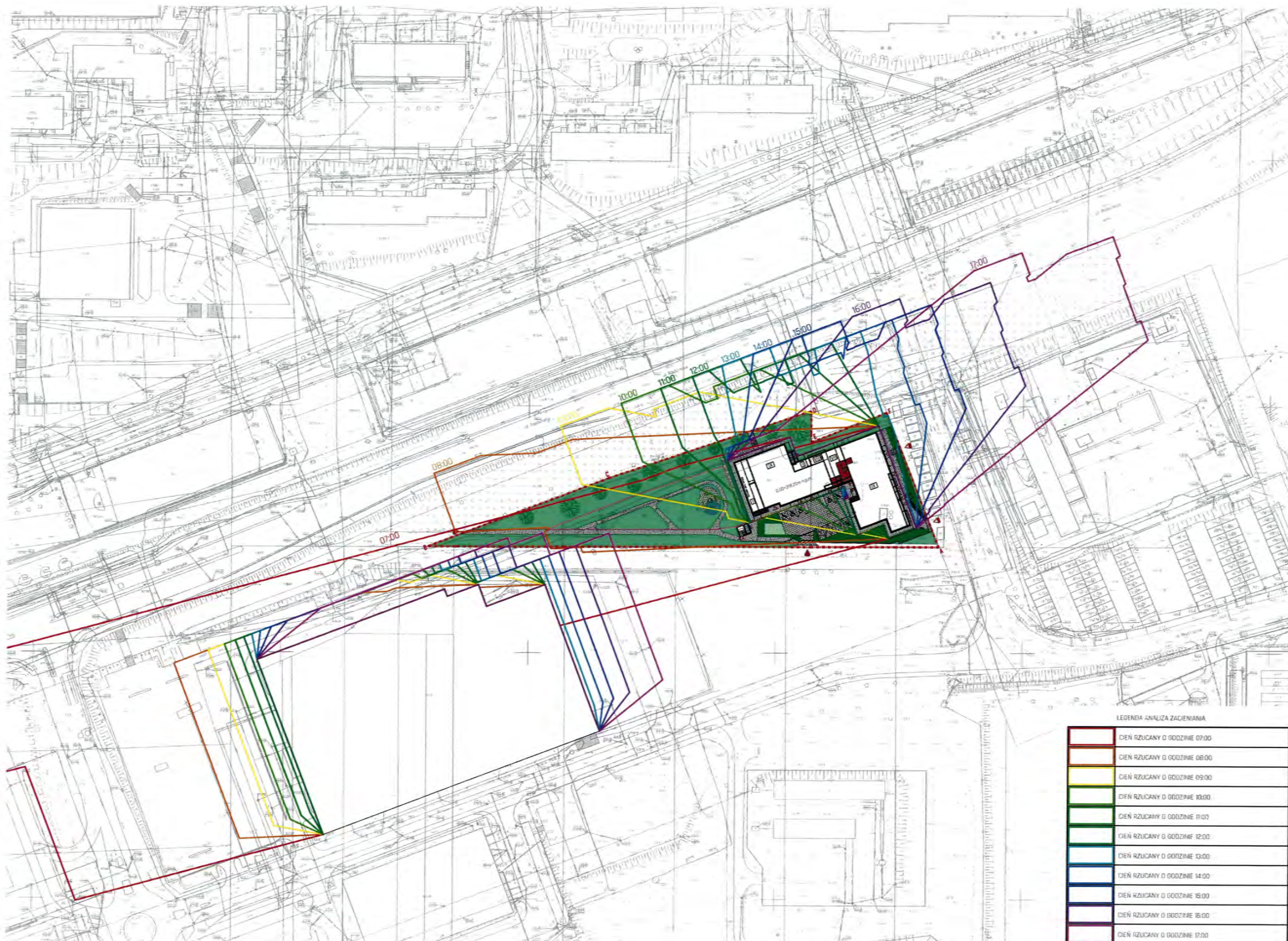


LEGENDA ANALIZA ZACIENIANIA

	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 07:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 08:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 09:00
	CIEŃ RZUCANY O GODZINIE 10:00

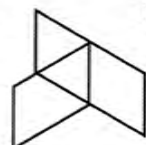


ANALIZA ZACIENIANIA W DNIU RÓWNONOCY JESIENNEJ



LEGENDA ANALIZA ZACIENIANIA

	DIEŃ RZUCANY O GODZINIE 07:00
	DIEŃ RZUCANY O GODZINIE 08:00



DATA: STYCZEŃ 2026

TEREN INWESTYCJI	
769/3	2077,00 m ²
2/5	1921,00 m ²
2/4	926,00 m ²
1/47	1096,00 m ²
1/48	479,00 m ²
Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją	6499,00 m²

BILANS TERENU INWESTYCJI	
Powierzchnia zabudowy	
Całkowita planowana powierzchnia zabudowy	ok. 1500m²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	
Teren biologicznie czynny zieleni na terenie (100%*3 001,85)	ok. 3 001,85m ²
teren biologicznie czynny dachy zielone na stropie garażu (50%*329,19)	ok. 164,60m ²
Teren biologicznie czynny - geokrata na terenie w obrysie stropu garażu (43%*37,15)	ok. 15,97m ²
Teren biologicznie czynny na placu zabaw (100%*28,33)	ok. 28,33m ²
Całkowita powierzchnia biologicznie czynna	ok. 3 210,75m²
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynne	ok. 0,4940 = ok. 49,40%
OGÓLNODESTĘPNY, NIEOGRODZONY, URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU	
Powierzchnia	ok. 1060,80m²

PROJEKTOWANE GABARYTY BUDYNKU	
Parametry całego budynku	
Całkowita szerokość budynku	ok. 49,16m
Całkowita długość budynku	ok. 58,70m
Wysokość budynku	ok. 29,50m
Geometria dachu	dach płaski
Kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]	
Kubatura nadziemna	ok. 39 415,00m ³
Kubatura podziemna	ok. 21 500,00m ³
Powierzchnia całkowita części nadziemnej (liczona po zewnętrznym obrysie ścian budynku)	ok. 11 505,00m ²
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
Przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garażu, miejsc postojowych na terenie wraz z dojazdami (do 5000m ²)	ok. 4 990m ²
Ilość kondygnacji nadziemnych	9
Ilość kondygnacji podziemnych	2

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

BILANS PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

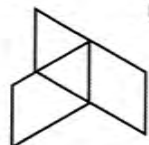
LOKALE	
USŁUGOWE	
	6 lokali
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych (PUL):	1000m ²
powierzchnia handlu:	nie przekroczy 840m ²
MIESZKALNE	
maksymalna planowana liczba mieszkań	128
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):	7344m²
Przedział wielkościowy mieszkań	38m ² - 133m ²
Średnia wielkość mieszkań	7344m ² / 128 = ok. 57,38m ²

ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH (dla potrzeb mieszkańców oraz lokali usługowych)	
Na poziomie terenu	
Miejsca o wym. 250X500	7
Miejsca o wym 360x500	3
Na kondygnacji -1	
Miejsca o wym. 250X500	61
Miejsca o wym 360x500	2
Na kondygnacji -2	
Miejsca o wym. 250X500	132
Całkowita planowana ilość niezależnych miejsc postojowych	205
Ilość miejsc postojowych dla rowerów	116



3

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

**UKŁAD URBANISTYCZNY****GABARYTY**

Projektowaną zabudowę nawiązano do wysokości budynków w sąsiedniej okolicy. Proponowana wysokość mieści się w średniej wysokości Osiedla Świętokrzyskiego. Dodatkowo projektowana inwestycja znajduje się na znacząco niższej rzędnej terenowej niż Osiedle Świętokrzyskie.

KIERUNKI ZABUDOWY

Struktura zabudowy stanowi nawiązanie do ukształtowania terenu opracowania oraz jego położenia. Zabudowa kształtowana jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych - ul. Radomskiej oraz ul. Wschodniej, które stanowią istotne osie kompozycyjne dla tej przestrzeni.

OTWARCIA WIDOKOWE

Budynek został zaprojektowany w sposób tarasowy, by nie zakłócać otwarć widokowych. Rozdzielenie budynku na wyższych kondygnacjach na 2 segmenty pozwoliła otworzyć zwartą formę zabudowy, oraz wykreować nowe okno w przestrzeni.

PRZESTRZENIE

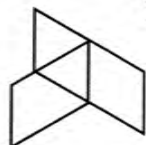
Usytuowanie budynków w określonym rytmie umożliwiło stworzenie nowych przyjaznych półpublicznych wnętrz dla mieszkańców. Przestrzenie wspólne stanowią zieloną enklawę dla zarówno młodszych jak i starszych mieszkańców.

Planowana inwestycja porządkuje przestrzeń pomiędzy ul. Radomską a ul. Wschodnią, wzbogacając niezagospodarowany teren o nowe walory architektoniczne, tworząc czytelny i adekwatny do miejsca fragment miasta.

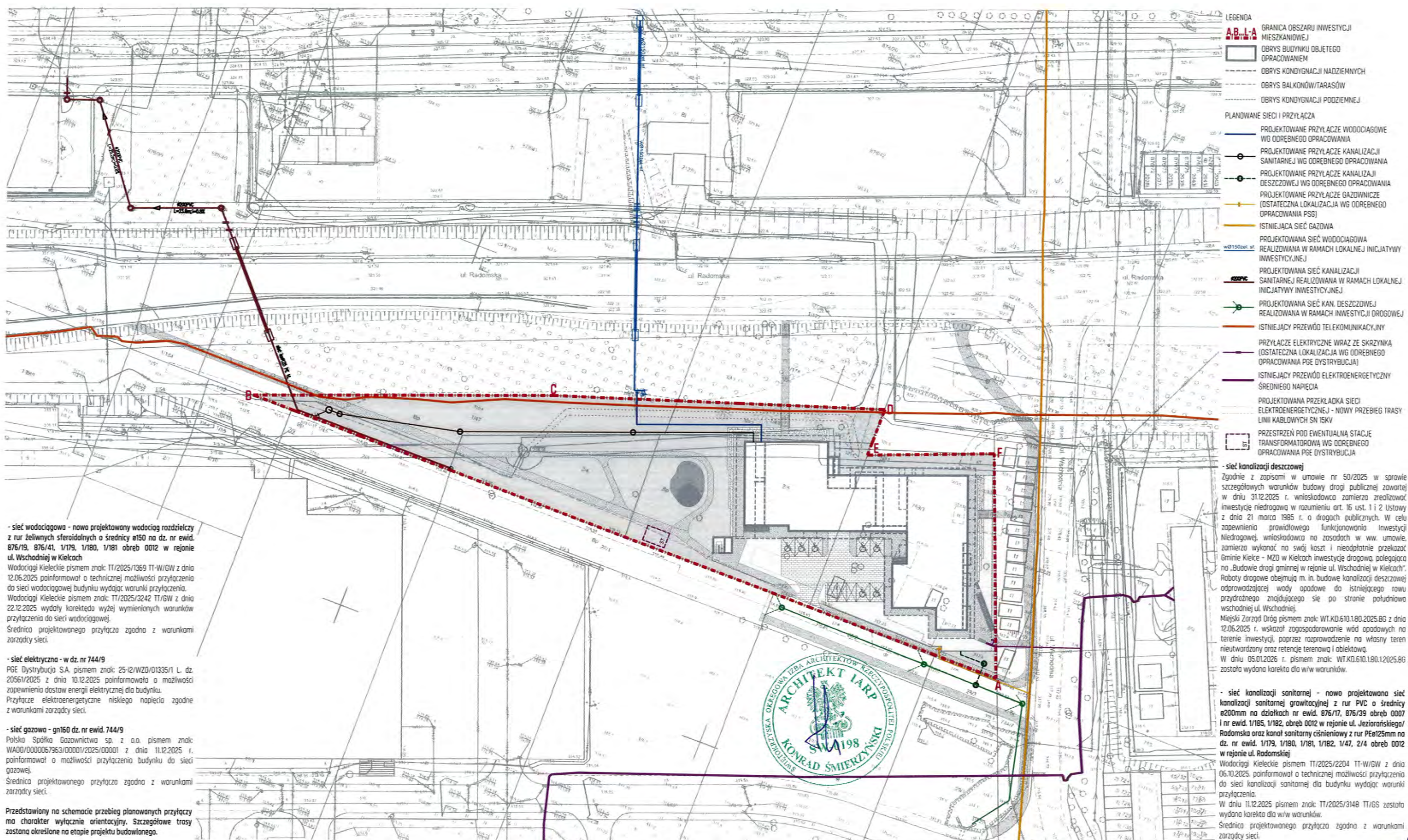


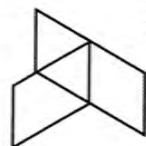
4

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

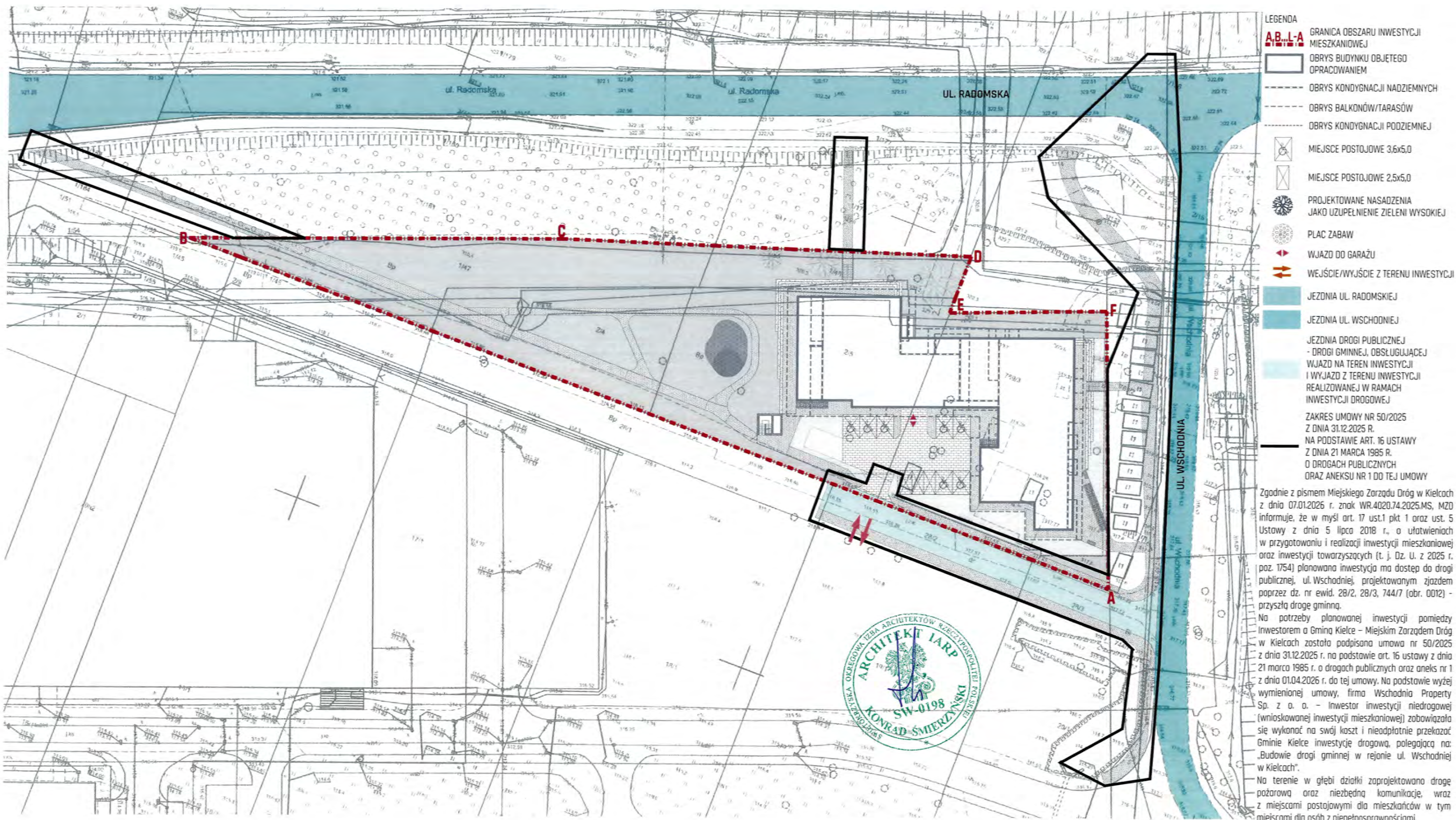


SCHEMAT UKŁADU PRZYŁĄCZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



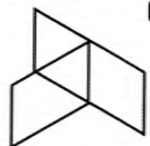


SCHEMAT KOMUNIKACJI KOŁOWEJ

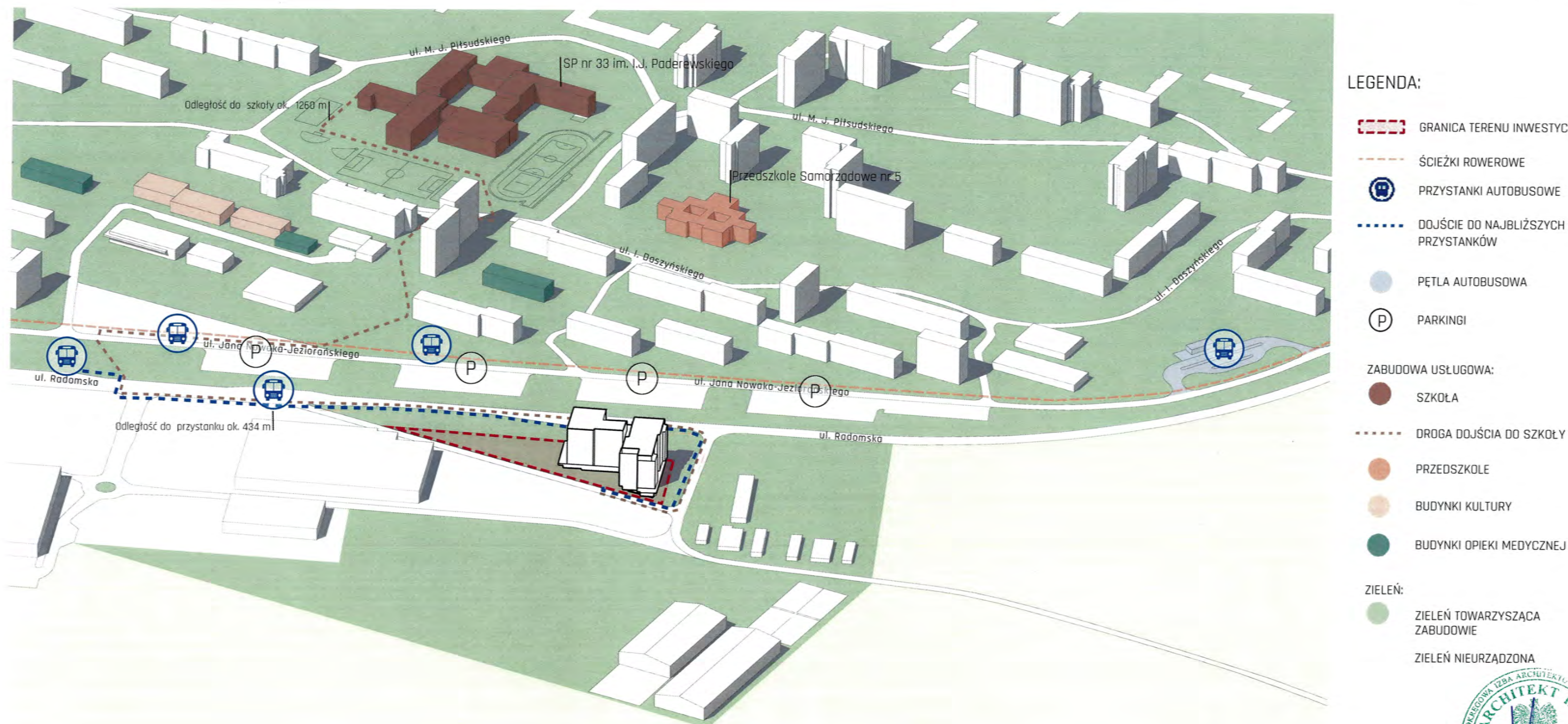


5

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi



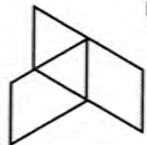
ANALIZA POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH Z FUNKCJAMI W REJONIE INWESTYCJI



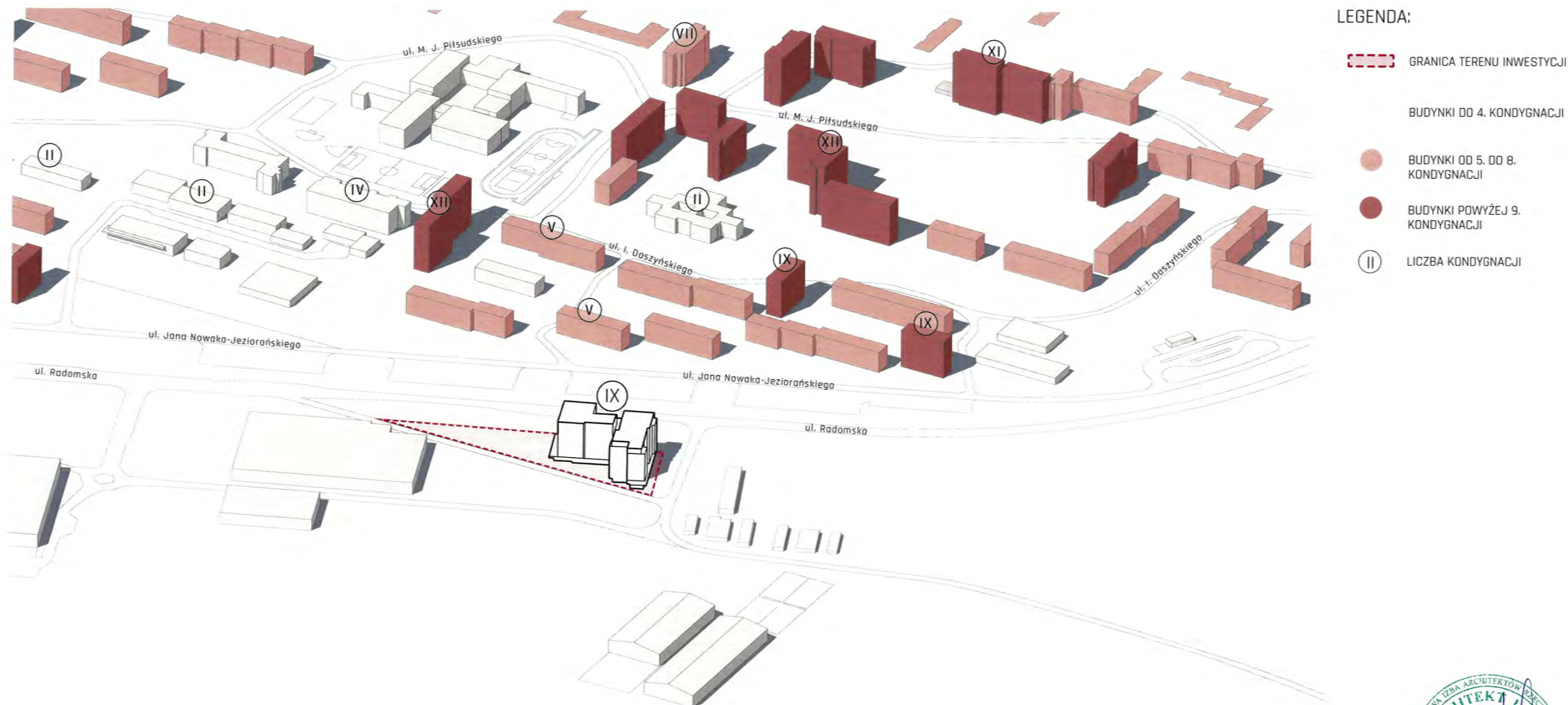
Okolice ul. Radomskiej stanowią dobrze rozwiniętą część Kielc. W pobliżu znajdują się liczne usługi oraz placówki edukacyjne, a połączenie z centrum miasta jest szybkie i wygodne. Najbliższy przystanek przy ul. Radomskiej obsługuje linia autobusowa: 12. Dobrze skomunikowanym ciągiem jest również ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, na której przystanki są obsługiwane przez linie: 46, 112, F, N2. W niedalekiej odległości od projektowanych działek znajduje się również pętla autobusowa przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Zatrzymują się tam autobusy linii: 24, 30, 46, 102, 112, F, N1, N2, S1, co dodatkowo zwiększa dostępność komunikacyjną tej lokalizacji. W pobliżu znajdują się SP. nr. 33 na ul. Piłsudskiego oraz przedszkole nr 5.

Planowany teren zabudowy znajduje się w odległości;

- ok. 434m licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do najbliższego przystanku komunikacyjnego przy ul. Radomskiej
- ok. 1250 m liczona zgodnie z Ustawą, 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, do Szkoły Podstawowej nr 33 im. I. J. Paderewskiego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Kielcach.

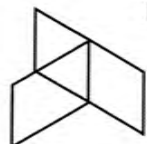


ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY



Znaczną część istniejącej zabudowy stanowią budynki o wysokości od 5 do 12 kondygnacji. Proponowany charakter oraz gabaryty zabudowy wynikają z analizy obszarowej okolicznej zabudowy. Wysokość nowo projektowanych obiektów jest zgodna z kontekstem urbanistycznym miejsca i nie przekracza znacznie charakterystycznych gabarytów sąsiedztwa.

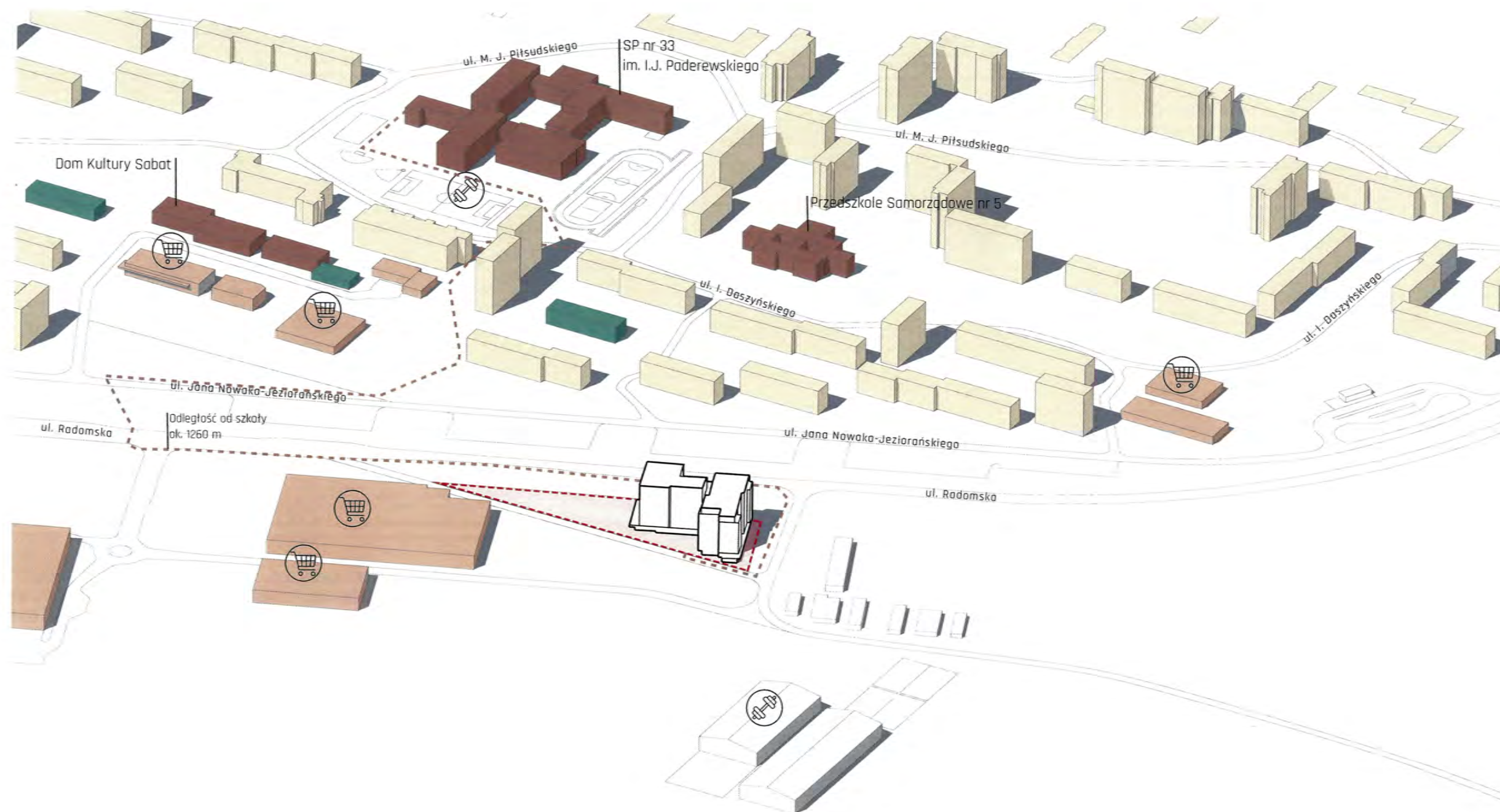




ANALIZA FUNKCJONALNA

LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWO-HANDLOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA - BUDYNKI SZKOLNICTWA, KULTURY I NAUKI
- ZABUDOWA USŁUGOWA - BUDYNKI OPIEKI MEDYCZNEJ
-  SKLEPY
-  OBIEKTY SPORTOWE



W analizowanej przestrzeni przeważa zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Zatem zasadne jest rozwinięcie tej funkcji po południowej stronie ul. Radomskiej.

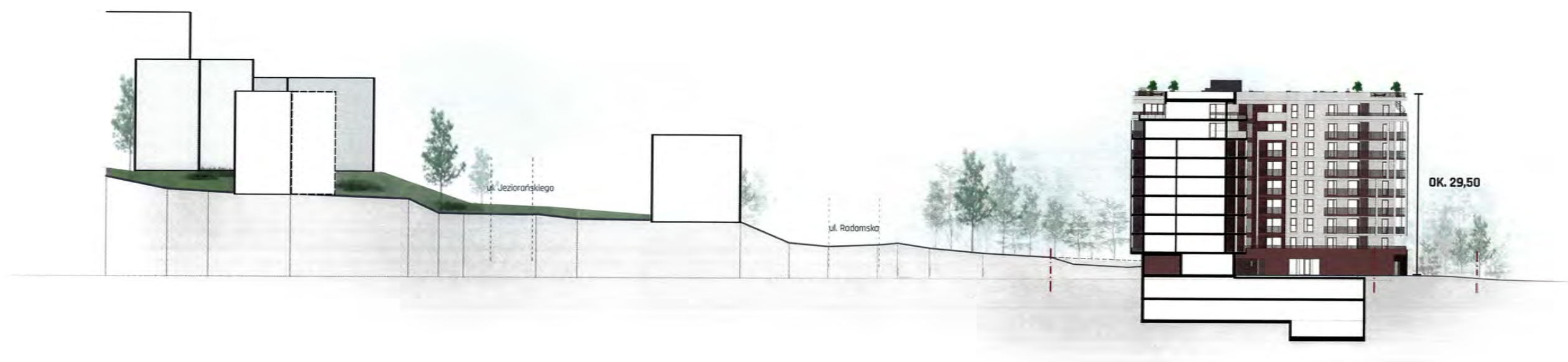


PRZEKRÓJ Z WIDOKIEM NA OSIEDLE ŚWIĘTOKRZYSKIE - POKAZANIE TOPOGRAFICZNEGO UKSZTAŁTOWANIA TERENU W REJONIE INWESTYCJI



Projektowany budynek nie dominuje w przestrzeni. Planowana zabudowa wykorzystuje ukształtowanie terenu, by efektywnie wykorzystać przestrzeń, nadać jej charakter oraz wzbogacić o nowe walory architektoniczne. Nie wpłynie negatywnie na istniejący krajobraz urbanistyczny miasta.

PRZEKRÓJ POPRZECZNY PRZEZ UL. RADOMSKĄ - ANALIZA UKSZTAŁTOWANIA TERENU

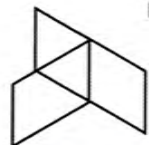


Projektowana inwestycja znajduje się po południowej stronie ul. Radomskiej. Teren inwestycji oddzielony jest od pasa drogowego naturalną granicą w postaci zieleni wysokiej - drzew, która stanowi znaczący element kompozycyjny dla tej przestrzeni.

6

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





TERA
GROUP

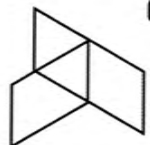
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M²) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

WIZUALIZACJA - WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY UL. WSCHODNIEJ





TERA
GROUP

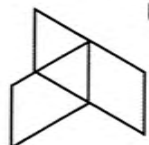
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

WIZUALIZACJA - WIDOK Z LOTU PTAKA OD STRONY UL. RADOMSKIEJ





TERA
GROUP

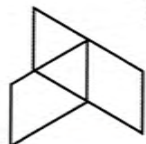
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

WIZUALIZACJA - WIDOK Z UL. RADOMSKIEJ





TERA
GROUP

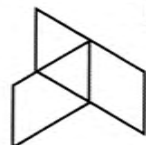
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. . 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

WIZUALIZACJA - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ





TERA
GROUP

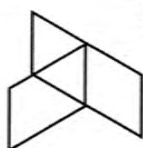
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

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

WIZUALIZACJA - WIDOK OD WJAZDU NA INWESTYCJĘ



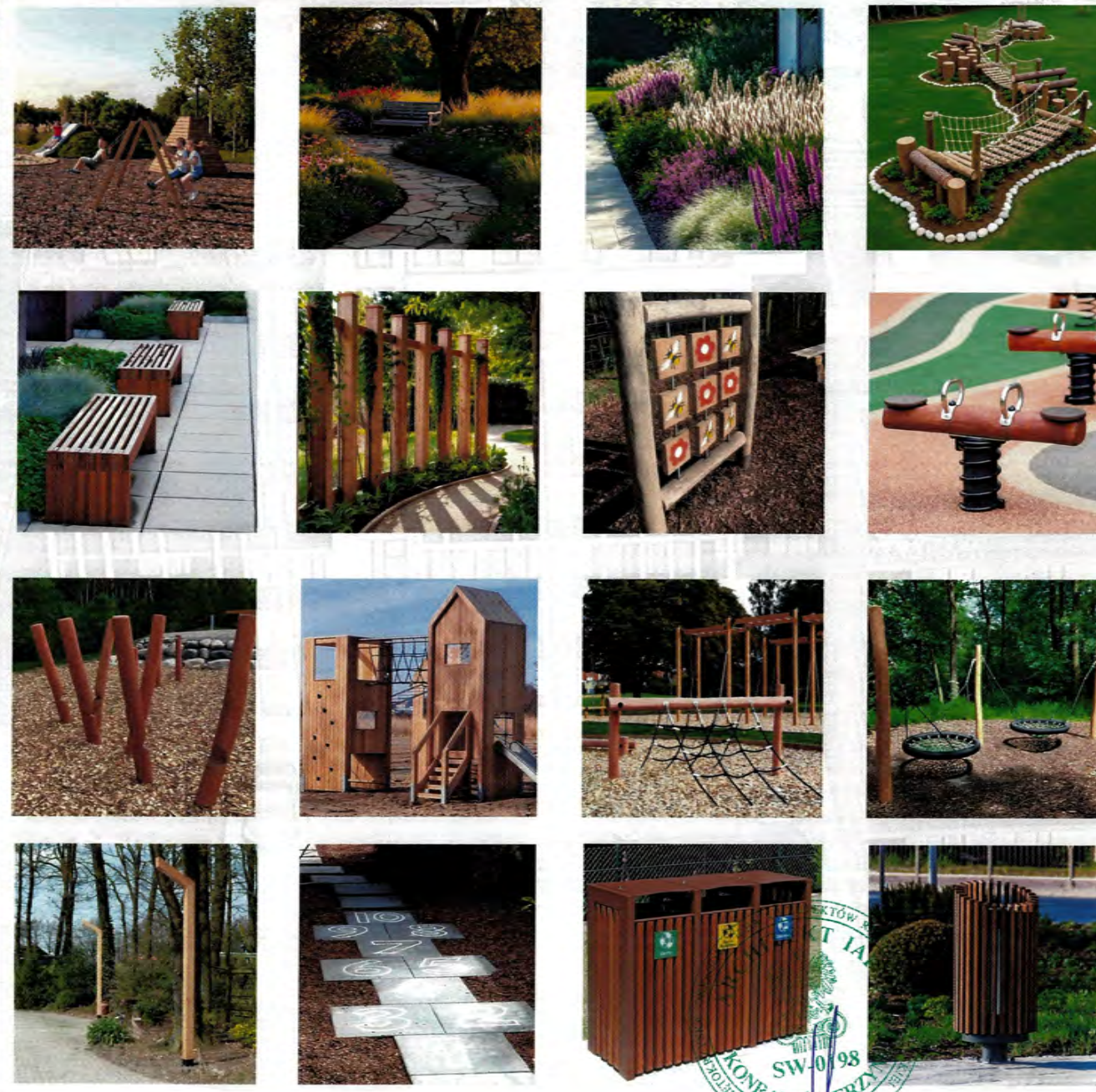


ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE DLA OGÓLNODOSTĘPNEGO, NIEOGRODZONEGO, URZĄDZONEGO TEREN WYPOCZYNKOWEGO ORAZ REKREACJI LUB SPORTU



- **Zieleń Szyta na Miarę:** Uporządkowany starodrzew uzupełniony o szlachetne nowe nasadzenia oraz bogatą, starannie dobraną zieleń niską: ozdobne trawy, krzewy i całoroczne kompozycje kwiatowe.
- **Strefy Aktywności:** Wydzielona przestrzeń relaksu, nowoczesny plac zabaw oraz ścieżka edukacyjna dla najmłodszych.
- **Eko-Design:** Mała architektura z naturalnych materiałów.
- **Bezpieczeństwo i Klimat:** Nastrojowe oświetlenie całego parku oraz dodatkowe szpalery drzew tworzące naturalną barierę chroniącą przed miejskim zgiełkiem i hałasem.

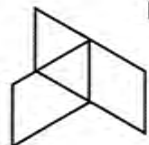
INSPIRACJE PROJEKTOWE



7

Zaświadczenia i decyzje





TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAZEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

Zaświadczenia i decyzje

DECYZJE



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

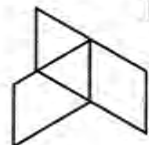
ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Kielce, dnia 3 grudnia 2011 r.

Znak sprawy: ŚOKK/UpB/11/11

DECYZJA nr 136/SWOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt. 1 i art. 14 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 111



TERA
GROUP

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO (O POWIERZCHNI HANDLU DO 1000M2) Z GARAŻEM
PODZIEMNYM, ZLOKALIZOWANY NA DZIAŁKACH O NR EWID. : 1/47, 1/48, 2/4, 2/5, 769/3 OBRĘB 0012 KIELCE

DATA: STYCZEŃ 2026

Zaświadczenia i decyzje

ZAŚWIADCZENIA



Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Konrad Daniel Śmierzyński

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

Członek czynny od: 10-01-2012 r.

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

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

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

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

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



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Paulina Ewa Bogdał-Śmierzyńska

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

Członek czynny od: 10-01-2012 r.

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

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

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

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

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

