

Investor:
GVD Wojska Polskiego Sp. z o.o.
25-411 Kielce, ul. Wileńska 2



Kielce, 03.03.2026 r.
uzupełnienie: 30.04.2026 r.



Rada Miejska Kielce
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Kielce
25-303 Kielce, Rynek 1

Urszula Malarczyk

WNIOSEK USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2025.1754 tj. z dnia 2025.12.10), zwanej we wniosku „Ustawą”

Nazwa inwestycji:

Budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz z zagospodarowaniem terenu, na terenie obejmującym działkę nr ewid. 848/1 oraz części działek o nr ewid. 840, 848/2 i 850/8 obręb 0024, przy ulicy Tarnowskiej w Kielcach.

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

Granice terenu objętego wnioskiem zaznaczono linią koloru czerwonego oraz liczbami od 1 do 18. Teren, którego wniosek dotyczy obejmuje działkę nr ewid. 848/1 oraz części działek o nr ewid. 840, 848/2 i 850/8 obręb 0024.

Obszar na który inwestycja będzie oddziaływać obejmuje część powierzchni działek sąsiednich położonych po północnej, wschodniej i zachodniej stronie terenu inwestycji. Obszar oddziaływania zaznaczono liniami przerywanymi koloru niebieskiego.

Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji (obszar oznaczony szrafem niebieskim):

Nr działki	Podstawa prawna	Wskazanie przepisu	Przedmiot uregulowania	Uwagi
852/2, 837, 838, 839,	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 tj. z dnia 2022.06.09)	§ 13 ust. 1	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
852/2,		§ 60	Wymagany czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań

850/4, 847, 835, 836, 850/1, 850/6,		§ 40 ust.4	Odległość placu zabaw i miejsc rekreacji od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
--	--	------------	---	--

Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja może oddziaływać ze względu na planowaną poza terenem inwestycji infrastrukturę (oznaczony szrafem zielonym):
działki o nr ewidencyjnych: 839, 840, 848/2, 850/8, 171/118, i 171/153.

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

- planowana powierzchnia użytkowa mieszkań maksymalna: 6 400 m²
- planowana powierzchnia użytkowa mieszkań minimalna: 6 000 m²
- planowana liczba mieszkańców (wg art. 17 ust. 9 Ustawy: 6400:28= 229) 229

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

- maksymalna liczba mieszkań: 116
- minimalna liczba mieszkań: 80

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

działalność handlowa lub usługowa nie jest planowana w projektowanych budynkach

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie teren inwestycji to nieurządzona zieleń wysoka i niska. Występują przede wszystkim w dużej liczbie drzewa owocowe (grusze, jabłonie, mirabelki, ałycze, śliwy, czereśnie, orzechy włoskie, wiśnie) oraz klony, topole i robinie akacjowe. W celu realizacji inwestycji planowane jest wycięcie wszystkich drzew i krzewów na terenie objętym wnioskiem. Wniosek o pozwolenie na wycinkę ze szczegółową inwentaryzacją zieleni będzie złożony po podjętej uchwale zezwalającej na lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

Teren nie posiada własnego uzbrojenia, natomiast przez północną część działek nr 840 i 850/8 przebiega istniejąca miejska kanalizacja sanitarna.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze niezabudowanym (widoczne na mapie zasadniczej 2 budynki gospodarcze obecnie nie istnieją), wody spływają w kierunku południowym. Występują wody gruntowe o charakterze swobodnym.

Na terenie inwestycji nie występują formy ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe lub obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które wymagałyby ochrony z powodu przedmiotowej inwestycji. W odległości ok. 200m od terenu inwestycji zlokalizowany jest rezerwat przyrody nieożywionej „Wietrznia im. Z. Rubinowskiego”. Planowana inwestycja nie oddziałuje na ten rezerwat. Skala i charakter planowanej zabudowy wraz z zielenią wkomponowuje się w otoczenie nie powodując żadnych dysonansów.

W granicach terenu inwestycji oraz w jego sąsiedztwie nie są zlokalizowane zabytki.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie zabudowany zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, wraz z niezbędną infrastrukturą – droga wewnętrzna, parkingi, chodniki i przyłącza. W związku z inwestycją mieszkaniową planowane są zmiany w istniejącej rzeźbie terenu, ale wody opadowe nie są kierowane na tereny sąsiednich nieruchomości.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie, który położony jest pomiędzy ulicą Wojska Polskiego i ulicą Pileckiego. Na terenie inwestycji przez północną część działek nr 840 i 850/8 przebiega istniejąca miejska kanalizacja sanitarna, poza tym teren inwestycji nie posiada uzbrojenia.

Poza terenem inwestycji mieszkaniowej, po stronie południowej planowane są inwestycje infrastrukturalne będące odrębnymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje budowę odcinka ulicy 1.KDD11 prostopadłej do ulicy Tarnowskiej, w tym odcinek drogi z chodnikami oraz z uzbrojeniem podziemnym (w tym kanalizacji deszczowej) oraz budowę zjazdu z tej ulicy na teren nieruchomości mieszkaniowej. Budowa tej ulicy będzie realizowana na podstawie umowy nr 45/2025 z Gminą Kielce - MZD Kielce, w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych dot. inwestycji pn. „Budowa odcinka ulicy 1.KDD11 oraz rozbudowa ul. Tarnowskiej w Kielcach”.

W ramach budowy tej drogi projektowana jest również przebudowa istniejących sieci w ulicy Tarnowskiej oraz w odcinku drogi 1.KDD11 budowa projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, do której planowane jest przyłączenia kanalizacji deszczowej z terenu inwestycji mieszkaniowej.

Ponadto inwestor planuje budowę odcinków sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy 1KDD11 z włączeniem do sieci w ulicy Tarnowskiej, co pozwoli na przyłączenie projektowanej inwestycji mieszkaniowej do tych sieci.

Wzdłuż ulicy Tarnowskiej po zachodniej stronie terenu inwestycji przebiega trasa istniejącej sieci gazowej. Na rysunku zagospodarowania terenu wskazano trasy planowanych przyłączy: elektroenergetycznego, wodociągowego, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, oraz lokalizację skrzynek gazowych dla budynków. Budowa przyłącza elektroenergetycznego sn do projektowanej stacji transformatorowej i budowa przyłącza gazu do skrzynek gazowych budynków, po stronie odpowiednio PGE i PSG.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zapewnia możliwość przyłączenia projektowanego zespołu budynków mieszkalnych do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej i gazowej. Przebieg istniejącego i projektowanego uzbrojenia terenu pokazano na rysunku zagospodarowania terenu w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

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

- zapotrzebowanie na wodę ok. 42 m³/dobę
- zapotrzebowanie na energię elektryczną, ok. 770 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną, z sieci MPEC..... nie dotyczy (kW)
- zapotrzebowanie na gaz ok. 176 m³/h
- przewidywany sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
 - ścieki socjalno- bytowe ilość ok. 40 m³/dobę; do sieci miejskiej
 - ścieki technologiczne nie dotyczy (nie występują takie ścieki)
- przewidywany sposób unieszkodliwiania odpadów (stałych)
Inwestycja mieszkaniowa w trakcie funkcjonowania będzie generowała odpady komunalne w ilości ok. 75 ton rocznie. Odpady będą segregowane i odbierane przez uprawnione firmy.
- przewidywany sposób odprowadzenia wód opadowych – ilość wód opadowych: ok. 207 dm³/s;
Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo oraz do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem retencji kanałowej i w razie potrzeby urządzeń retencyjnych.
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 174
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 1,5 mp/1 lokal
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów 87
- liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 7

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

Planuje się zabudowę terenu zespołem 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W ramach zespołu budynków wielorodzinnych projektowane są 4 kameralne budynki, każdy z jedną klatką schodową. Każdy budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne. Dla potrzeb budynków zaprojektowano 4 garaże podziemne dla samochodów osobowych. Łączna maksymalna ilość miejsc parkingowych w garażach wynosi 174. Projektowana ilość miejsc postojowych uwzględnia miejsca parkingowe dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, i zgodna jest z wymaganiami lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. zmieniona Uchwałą Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce).

Na terenie inwestycji zaprojektowano też plac zabaw dla dzieci oraz urządzone tereny rekreacji i wypoczynku lub sportu.

Teren inwestycji skomunikowany będzie bezpośrednio z ulicą Tarnowską za pomocą projektowanego zjazdu z projektowanego odcinka ulicy 1.KDD11 z włączeniem do ulicy Tarnowskiej.

Projektowaną zabudowę przedstawiono w formie graficznej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej będącej załącznikiem do wniosku.

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

charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- Powierzchnia terenu inwestycji 7.741 m²
- powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych do 2.640 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy budynków wielorodzinnych do 2.380 m²
 - inne (część garażu wystająca nad terenem) ok. 260 m²
- udział powierzchni zabudowy (stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, z wyłączeniem części zagłębionych poniżej poziomu terenu, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych, do powierzchni terenu) 0,34
- łączna powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków ok. 9.200 m²
- nadziemna intensywność zabudowy (stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni terenu inwestycji) ok. 1,2
- min. wymagana powierzchnia biologicznie czynna 1.936 m²
- proj. powierzchnia biologicznie czynna 3.136 m²
- wysokość budynków wielorodzinnych do 14,0 m
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków wielorodzinnych do 4
- geometria dachów płaskie

dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- powierzchnia użytkowa¹⁾ garaży podziemnych do 5.935 m²
- powierzchnia zabudowy²⁾ inwestycji do 7.741 m², w tym:
 - powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego ok. 200 m²

¹⁾ powierzchnia użytkowa garaży wraz z towarzyszącą im infrastrukturą (dojazdy), obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26; zm.: Dz.U.2022.1071 oraz Dz.U.2023.1724)

²⁾ powierzchnia zabudowy określona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26; zm.: Dz.U.2022.1071 oraz Dz.U.2023.1724) tj. powierzchnia terenu zajęta przez objekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

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

- w zakresie rodzaju zabudowy:

powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia wynosi 7.741 m² (ok.0,7741 ha), a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt a) rozporządzenia, tj. 4 ha dla zabudowy mieszkaniowej położonej na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

- w zakresie garaży i parkingów:

łąčna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia wynosi ok. 5.935 m² (0,5935 ha), a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 58 ppkt b) rozporządzenia, tj. 1,0 ha.

Nadmienić przy tym należy, że planowana budowa infrastruktury poza terenem inwestycji mieszkaniowej, nie jest przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Odcinek ulicy 1.KDD11 z rozbudową ulicy Tarnowskiej z uzbrojeniem podziemnym stanowi odrębne przedsięwzięcie, które będzie przedmiotem wniosku MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) i budowane będzie w ramach tej procedury. Budowa odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ulicy 1.KDD11 stanowi odrębne przedsięwzięcie inwestora. Przedsięwzięcia te nie kwalifikują się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce – Wojska Polskiego, gm. Kielce pow. kielecki woj. świętokrzyskie, ustanowiony rozporządzeniem nr 1/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 kwietnia 2023 r.

Zgodnie z § 4. 1. rozporządzenia na terenie ochrony pośredniej zakazuje się:

- 1) lokalizowanie nowych ujęć wody, z wyłączeniem studni zastępczych lub awaryjnych istniejącego ujęcia wody oraz ujęć wód podziemnych wykorzystywanych w ramach zwykłego korzystania z wód;
- 2) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na wody podziemne;

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenie inwestycji nie jest planowana lokalizacja nowych ujęć wody.

Na terenie inwestycji nie występują zabytki i nie jest ustanowiona strefa ochrony konserwatorskiej.

- d) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;

minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 968 m^2 ($7.741 \times 25\% \times 50\% = 968$).

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

działka nr ewid. 848/1 oraz części działek o nr ewid. 840, 848/2 i 850/8 obręb 0024 Kielce;

numery ksiąg wieczystych:

- Dz. 848/1 - [REDACTED]
- Dz. 840 - [REDACTED]
- Dz. 848/2 - [REDACTED]
- Dz. 850/8 - [REDACTED]

9. 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

Nie dotyczy, ponieważ inwestycje infrastrukturalne nie są przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Zakres objęty wnioskiem dotyczy tylko inwestycji mieszkaniowej na terenie nieruchomości w stosunku do których nie ma konieczności, aby decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej miała wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy – nie ma potrzeby ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Inwestycje infrastrukturalne nie są przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Odcinek ulicy 1KDD11 z uzbrojeniem podziemnym w tym kanalizacja deszczowa będzie przedmiotem odrębnego wniosku Gminy Kielce-MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID). Natomiast sieci i przyłącza wodociągowe i kanalizacji sanitarnej będą przedmiotem odrębnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego przez inwestora. Sieć elektroenergetyczna i sieć gazowa wraz z przyłączami będą przedmiotem odrębnych zamierzeń inwestycyjnych realizowanych odpowiednio przez Polską Grupę Energetyczną (PGE) i Polską Spółkę Gazownictwa (PSG) w ramach odrębnych procedur, na podstawie umów pomiędzy inwestorem a gestorami sieci.

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

Przedmiotowy wniosek i nie obejmuje swym zakresem uzbrojenia terenu na nieruchomościach wymagających zajęcia, o których mowa w art. 38 ustawy. Odcinek ulicy 1.KDD.11 z uzbrojeniem podziemnym w tym kanalizacja deszczowa będzie przedmiotem odrębnego wniosku Gminy Kielce-MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) i wybudowany przez inwestora - zgodnie z podpisaną umową nr 45/2025 zawartą z Gminą Kielce (MZD Kielce). GVD Wojska Polskiego Sp. z o.o. zobowiązało się do wykonania zadania pn.: „Budowa odcinka ulicy 1.KDD11 oraz przebudowa ul. Tarnowskiej w Kielcach”, w tym: projektu budowlanego oraz kompletu dokumentacji niezbędnych do uzyskania decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID), a następnie wykonania robót budowlanych polegających na budowie odcinka drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1.KDD.11.

Natomiast sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej będą przedmiotem odrębnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego przez inwestora, po uzyskaniu decyzji zezwalającej na lokalizację sieci w pasie drogowym ulicy Tarnowskiej oraz ulicy 1.KDD11.

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

Inwestycja planowana jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Wietrznia” w Kielcach, głównie na terenie oznaczonym 2.MN.2, oraz 5.U.2 i 1.KDX.5. na działce nr ewid. 840. Przeznaczenie terenu 2.MN.2 wg planu to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie terenu 5.U.2 to zabudowa usługowa, a 1.KDX.5 ciąg pieszo-jezdny.

	ustalenia mpzp	zakres, w jakim planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń mpzp
1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 2.MN.2, zabudowa usługowa na terenie 5.U.2, ciągi pieszo – jezdne na terenie 1.KDX.5	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na całym wskazanym w PZT obszarze;
2	geometria dachów dla terenu 2.MN.2: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej 25°-45°; Zakaz realizacji obiektów mieszkalnych z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi za wyjątkiem stropodachów zielonych i tarasów na dachu	dachy płaskie
3	pokrycie dachu - dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek (blacho- dachówka, dachówka bitumiczna); zakaz stosowania, jako pokrycia zewnętrznego materiałów typu eternit, papa na lepiku;	pokrycie dachu: papa termozgrzewalna
4	Wysokość budynków mieszkalnych – do 12 m	Wysokość budynków – do 14 m
5	w planie określa się nieprzekraczalne linie zabudowy	Nie zachowano wyznaczonych linii zabudowy
6	Maks. wskaźnik intensywności zabudowy 0,5	Projektowany wskaźnik intensywności zabudowy 1,2
7	Obsługa komunikacyjna z dróg: 1.KDD.10, 1.KDD.11 i 2.KDL.1 (ul. Wojska Polskiego)	Obsługa komunikacyjna z dróg: 1.KDD.11 połączona z 1.KDG.1 (ul. Tarnowska)

12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest inwestycja, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”, przeznaczenie terenu to: „tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi”.

Parametry planowanej inwestycji: nadziemna intensywność zabudowy - do 1,2, wysokość budynków - do 14,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Mając powyższe na uwadze, planowana inwestycja w postaci zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest zgodna z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”.

Teren dotyczący wnioskowanej inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmieniona Uchwałą Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r.)

13.1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 i pkt 5 Ustawy, zapewniony będzie poprzez infrastrukturę planowaną do realizacji: projektowanym zjazdem z projektowanego odcinka ulicy 1.KDD11. Zgodnie z podpisaną umową nr 45/2025 zawartą z Gminą Kielce (MZD Kielce), GVD Wojska Polskiego Sp. z o.o. zobowiązało się do wykonania zadania pn.: „Budowa odcinka ulicy 1.KDD11 oraz rozbudowa ul. Tarnowskiej w Kielcach”, w tym: projektu budowlanego oraz kompletu dokumentacji niezbędnych do uzyskania decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID), a następnie wykonania robót budowlanych polegających na budowie odcinka drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1.KDD11.

W załączeniu pismo MZD Kielce z dnia 26.02.2026 r. znak: WR.4020.76.2025.MP oraz umowa nr 45/2025, potwierdzające bezpośredni dostęp inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej.

13.2. Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Dostęp inwestycji miejskiej sieci wodociągowej oraz miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zapewniony będzie za pomocą infrastruktury planowanej do realizacji. Inwestor planuje budowę odcinków sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy 1.KDD11 z włączeniem do sieci w ulicy Tarnowskiej, co pozwoli na przyłączenie projektowanej inwestycji mieszkaniowej do tych sieci.

Potwierdzeniem dostępu do sieci wodno-kanalizacyjnych są załączone do wniosku warunki techniczne: pismo Wodociągów Kieleckich z dnia 19.02.2026 r. znak: TT/2026/0361 i pismo Wodociągów Kieleckich z dnia 29.04.2026 r. znak: TT/2026/1182, potwierdzające możliwość przyłączenia

inwestycji do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, oraz pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 03.09.2025 r. znak: WT.KD.613.1.63.2025.BG, określające warunki i możliwość przyłączenia inwestycji do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

13.3. Zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej i gazowej

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie oświadczenia PGE o zapewnieniu dostaw energii i możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej – pismo PGE Dystrybucja SA Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Kielce z dnia 05.09.2025 r. znak:25-I2/WZD/02948/L.dz. 15009/2025.

Inwestycja posiada dostęp do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Tarnowskiej. Dostęp potwierdza załączone do wniosku pismo PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach znak: WA00/0000100284/00001/2025/00000 z dnia 10.10.2025 r. zawierające oświadczenie o możliwości przyłączenia inwestycji do sieci gazowej.

13.4. Odległość od przystanku komunikacyjnego

Odległość inwestycji od najbliższego przystanku komunikacyjnego na ulicy Pileckiego wynosi 300 m zgodnie z **załącznikiem nr 9**, na którym pokazano odległość i drogę dojścia do obiektu: odcinkiem projektowanego chodnika ulicy 1.KDD11 oraz istniejącym chodnikiem ulicy Tarnowskiej i ulicy Pileckiego. Zgodnie z powyższym spełnione są wymagania art. 17 ust. 2 pkt 1. ustawy, wg których odległość ta powinna być nie większa niż 500 m.

13.5. Odległość od szkoły podstawowej

Inwestycja zlokalizowana jest w odległości 1350 m od drzwi wejściowych do Szkoły Podstawowej nr 13 im. Władysława Jagiełły przy ulicy Prostej 27a w Kielcach – zgodnie z **załącznikiem nr 10b**, na którym pokazano odległość i drogę dojścia do obiektu. Na odcinku od terenu inwestycji do ulicy Tarnowskiej wymóg został spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji tj. chodnikiem projektowanym w ramach budowy odcinka ulicy 1.KDD11.

Zgodnie z powyższym spełnione są wymagania art. 17 ust. 2 pkt 2) ustawy, wg którego odległość ta powinna być nie większa niż 1500 m. Do wniosku załączono pismo Prezydenta Miasta Kielce z dnia 22.08.2025 r. znak: E- I.4424.1.39.2025, które potwierdza możliwość przyjęcia przez w/w szkołę nowych uczniów w wymaganej liczbie. Liczba uczniów obliczona zgodnie z algorytmem podanym w ustawie wynosi co najmniej 16-stu uczniów (nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców, która wynosi 229 osób – vide pkt 2 wniosku).

13.6. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego oraz zapewnienie minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej

Założenia projektowe są następujące:

- min. udział powierzchni biologicznie czynnej (7.705x25%) 1.936 m²
- proj. powierzchnia biologicznie czynna 3.136 m²
- powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej 970 m²

Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 3.136 m² zatem spełnia wymagania standardów, ponieważ jest większa niż minimalny wymagany udział (7.741 m² x 25%=1.936 m²)

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 Ustawy dla inwestycji mieszkaniowej należy zapewnić minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić powinien ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4.

Wymagany ustawą minimalny udział ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej wynosi $1936 \times 50\% = 968 \text{ m}^2$.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano tereny rekreacji, wypoczynku lub sportu o łącznej powierzchni ok. 1070 m², z uwzględnieniem utwardzeń, w tym 970 m² stanowi powierzchnia biologicznie czynna, zatem spełniono wymagania standardów.

Spełniony jest również warunek art. 17 ust. 4 Ustawy dot. powierzchni terenu rekreacji, wypoczynku lub sportu w odniesieniu do planowanej liczby mieszkańców: $\text{ilość mieszkańców} \times 4 = 229 \times 4 = 916 \text{ m}^2$.

13.7. Wysokość budynków.

W celu określenia wymagań w zakresie wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową, w lokalnych standardach urbanistycznych wprowadzono podział miasta na strefy, a teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w strefie N. Położone w strefie N budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

Projektowane budynki mają wysokość 4 kondygnacji, zatem spełniają wymogi lokalnych standardów urbanistycznych.

13.8. Wymagania dot. liczby miejsc parkingowych i miejsc dla rowerów.

W celu określenia wymagań w zakresie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, w lokalnych standardach urbanistycznych wprowadzono podział miasta na strefy, a teren inwestycji położony jest w strefie B. W strefie B wskaźnik ilości miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 1,5 mp/1 lokal mieszkalny w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 4%, oraz dla rowerów min 50% liczby miejsc postojowych dla samochodów.

Projektowane parametry inwestycji mieszkaniowej:

- maksymalna liczba lokali mieszkalnych: 116
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 174 (116x1,5)
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 1,5 mp/1 lokal
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów 87 (50%)
- liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 7 (4%)

Projektowane parametry spełniają wymogi lokalnych standardów urbanistycznych.

podpis inwestora:

Wiceprezes Zarządu
Barłomiej Kisiel-Dorohinicki



GVD Wojska Polskiego Sp. z o.o.
ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce
NIP: 6572956636
REGON: 387790137