



**kaminski
bojarowicz
architekci**

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.

25-646 KIELCE ul.1 MAJA 191 lok.213

NIP: 9592063908

+48 41 3415245 kb@architekci.kielce.pl

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIEŁORODZINNA Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY ULICY KOLBERGA W KIELCACH
NA DZIAŁKACH NR EWID.: 598/1, 598/3, 598/10, 598/12, 598/13 [OBRĘB 0009]

ADRES INWESTYCJI

ul. Kolberga 4, 25-620 Kielce

INWESTOR

POLMARK2 INVEST SP. Z O.O.
ul. Kolberga 4, 25-620 Kielce

OPRACOWANIE

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.
COPYRIGHT © 2025-2026 WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

SPIS ZAWARTOŚCI:

	strona:
KARTA TYTUŁOWA	1
SPIS ZAWARTOSCI	2
I. CZĘŚĆ OPISOWA	3-6
PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA	3
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ FUNKcjONALNO – PRZESTRZENNYCH	3
CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI	4
ZAŁOŻENIA MATERIAŁOWO-TECHNICZE	5
POZOSTAŁE INFORMACJE	5
II. CZĘŚĆ GRAFICZNA	7-25
01 KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
02 SCHEMAT PRZEKROJU	8
03 SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI 1 (część wspólna)	9
04 SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI 2 (część wspólna)	10
05 SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI 3 (poziom dziedzińców wewnętrznych)	11
06 SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI POWTARZALNYCH 4-6 (części wydzielone)	12
07 SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI POWTARZALNYCH 7-18 (części wydzielone)	13
08 SCHEMAT DACHU (bilans)	14
09 WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka w kontekście otoczenia (w kierunku południowo-zachodnim)	15
10 WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka w kontekście otoczenia (w kierunku północno-wschodnim)	16
11 WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka	17
12 WIZUALIZACJA – widok z ulicy Kolberga (w kierunku zachodnim)	18
13 WIZUALIZACJA – widok z ulicy Kolberga (w kierunku południowo-zachodnim)	19
14 WIZUALIZACJA – widok od strony parku (w kierunku północnym)	20
15 WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka (wnętrze urbanistyczne)	21
16 WIZUALIZACJA – widok ogólny (wnętrze urbanistyczne)	22
17 WIZUALIZACJA – widok ogólny (wnętrze urbanistyczne)	23
18 WIZUALIZACJA – widok ogólny (wnętrze urbanistyczne)	24
19 WIZUALIZACJA – widok ogólny (wnętrze urbanistyczne)	25
III. ZAŁĄCZNIKI	
1a zaświadczenie o członkostwie współautora koncepcji w izbie samorządu zawodowego architektów	
1b zaświadczenie o członkostwie współautora koncepcji w izbie samorządu zawodowego architektów	
2a kopia uprawnień potwierdzająca posiadanie wymaganych uprawnień budowlanych	
2b kopia uprawnień potwierdzająca posiadanie wymaganych uprawnień budowlanych	
3 analiza obszaru oddziaływania inwestycji	
4 analiza powiązań	

1.	PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
----	---

Przedmiotem opracowania jest urbanistyczno – architektoniczna koncepcja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ulicy Kolberga w Kielcach na działkach nr ewid.: 598/1, 598/3, 598/10, 598/12, 598/13 [obręb 0009] wykonana na zlecenie POLMARK2 INVEST SP. Z O.O. z siedzibą w Kielcach przy ulicy Kolberga 4, na potrzeby wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Podstawę opracowania stanowią:

- umowa z Inwestorem;
- ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- prawo lokalne (w szczególności uchwała nr LVII/1128/2022 [z późniejszymi zmianami] w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce);
- mapa zasadnicza;
- wizja lokalna terenu inwestycji;
- obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane (w szczególności ustawa Prawo Budowlane).

2.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ FUNKcjONALNO – PRZESTRZENNYCH
----	--

Na potrzeby przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, wykonana została analiza w zakresie obszaru oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie (ZAŁĄCZNIK 3). Przeprowadzono również analizę planowanej inwestycji pod kątem powiązań kompozycyjnych, funkcjonalnych, przestrzennych w kontekście terenów przyległych. W analizie uwzględniono w szczególności lokalizację w kontekście struktury miasta, charakteru zabudowy i najbliższej okolicy (ZAŁĄCZNIK 4).

2.1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowana zabudowa łączy funkcję mieszkalną z częścią usługową zlokalizowaną w przestrzeni dwóch pierwszych kondygnacji budynku/-ów (mixed-use). Na wyższych kondygnacjach, w trzech odrębnych kubaturach (segmenty A, B i C) przewidziano lokale mieszkalne o różnicowanej i elastycznej strukturze (od małych mieszkań po lokale wielopokojowe). Przeważają mieszkania dwu- i trzypokojowe, co plasuje inwestycję w kategorii mieszkań docelowych. Tak przyjęta struktura funkcjonalna odpowiada potrzebom i charakterowi najbliższej, sąsiedniej zabudowy, która aktualnie podlega silnym procesom przekształcania (wypieranie funkcji przemysłowo-magazynowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej oraz usług). W kondygnacji podziemnej oraz częściowo na kondygnacji 1 i 2 przewidziany został garaż wielostanowiskowy na potrzeby mieszkańców i lokali usługowych lub handlowych. W przestrzeni tej przewidziano również lokalizację niezbędnych funkcji wspólnych, technicznych oraz magazynowych (przechowywania).

2.2 Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Tereny w rejonie planowanej inwestycji charakteryzują się układem funkcjonalnym o charakterze mieszanym. łączą one historyczną zabudowę willową i wielorodzinną z obiektami użyteczności publicznej, która sukcesywnie wypiera funkcje poprzemysłowe i infrastrukturalne. W części wschodniej dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna. Architektura jest zróżnicowana, z przewagą form blokowych charakterystycznych dla polskiego powojennego modernizmu. Wzdłuż ulicy Kolberga zabudowa poprzemysłowa i usługowo-biurowa (w tym Miejski Urząd Pracy). Przestrzennie dominuje bryła biurowca Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Teren podlega przekształceniom urbanistycznym – zabudowa przemysłowa zastępowana jest przez zabudowę wielorodzinną (zrealizowana w ostatnich latach oraz planowana do realizacji). Wprowadzenie funkcji mieszkalnej generuje istotne ograniczenia dla istniejącej zabudowy przemysłowej. Część przedsiębiorstw została zlikwidowana w ostatnich latach wobec oczywistych konfliktów sąsiedzkich. Podobnej presji poddany został inwestor planowanej inwestycji, którego charakter działalności generuje istotne uciążliwości dla coraz większej grupy mieszkańców pobliskiej zabudowy wielorodzinnej. W północnej części terenu planowana jest do realizacji nowoczesna baza autobusów elektrycznych. Od południa teren planowanej inwestycji mieszkaniowej graniczy z parkiem Górki Czarnowskie oraz ogródkami działkowymi, które stanowią funkcjonalną całość z zabudową mieszkaniową rejonu ulic Chrobrego/Jagiellońska/Piekoszowska i są słabo powiązane komunikacyjnie z omawianym wyżej obszarem. Szczegóły i motywy przyjętych parametrów i struktury zabudowy szerzej omówione zostały w części analitycznej koncepcji – ZAŁĄCZNIK 4 – analiza powiązań.

W wyniku przeprowadzonych analiz, uwzględniając istniejące uwarunkowania, zdecydowano o realizacji inwestycji mieszkaniowej w formie dominanty lokalnej – trzech brył (lokalne mieszkalne) w kształcie odwróconych liter L o zbliżonych

gabarytach posadowionych na wspólnej podstawie którą stanowią dwie kondygnacje przeznaczone na lokalizację lokali handlowych i usługowych oraz przylegającą na ich pełnej wysokości halę garażową. Strop wspólnej kubatury zaplanowana na wysokości szczytu skarpy od strony południowej (poziom fragmentu ulicy Kolberga przylegający o parku Górki Czarnowskie). Zabieg ten pozwala powiązać przestrzennie i funkcjonalnie planowaną zabudowę z przestrzeniami rekreacji i wypoczynku (i dalej z infrastrukturą osiedla Czarnów), niejako odwracając się od chaotycznie zagospodarowanych terenów wzdłuż ulicy Kolberga i ulic przyległych. Powstałe w ten sposób wnętrza urbanistyczne pomiędzy wyniesionymi bryłami części mieszkalnych planowane są do zagospodarowania jako ogródki przydomowe najniższych kondygnacji (strefa prywatna) oraz intensywnie zainwestowane (elementy małej architektury) przestrzenie półpubliczne o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym w otoczeniu zieleni komponowanej sprzyjające budowaniu komfortowych relacji sąsiedzkich i pozwalających na budowanie wspólnoty mieszkańców. Lokale handlowe i usługowe funkcjonalnie i przestrzennie powiązane są z istniejącym poziomem terenu (ulica Kolberga z której realizowana jest obsługa komunikacyjna) zapewniając stosowną segregację od mieszkań. W północno-zachodniej części terenu, na gruncie rodzimym, zaplanowano wyodrębniony teren zieleni urządzonej (miejsce rekreacyjne, plac zabaw, ścianka wspinaczkowa, infrastruktura sportowa itd.) – urządzony i ogólnodostępny teren rekreacji wypoczynku i sportu.

Zabudowa wykorzystuje istniejącą niweletę terenu (podcięcie stoku dla potrzeb przedsiębiorstw produkcyjnego przeznaczonego do likwidacji) ograniczając w istotny sposób zakres prac ziemnych i co za tym idzie ich potencjalny negatywny wpływ na środowisko (koszt energetyczny).

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

Planowana inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe i zostanie podłączona do sieci infrastruktury zgodnie z wydanymi zapewnieniami oraz warunkami technicznymi. Wymagane do prawidłowego funkcjonowania inwestycji media zlokalizowane są w pasie drogowym ulic Kolberga na wysokości przedmiotowej nieruchomości. Część niezbędnej infrastruktury realizowana może być w ramach przebudowy układu komunikacyjnego na podstawie umowy z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach. Ulica ta zapewniac będzie podstawową obsługę komunikacyjną inwestycji mieszkaniowej.

2.4 Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Dopuszcza się realizację inwestycji zarówno jednoetapowo jak i w dwóch lub trzech etapach.

2.5 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Analiza stanowi ZAŁĄCZNIK 4 do niniejszej koncepcji.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI		
Klasyfikacja (PKOB)		1122
Kategoria budynku:		
funkcja podstawowa – budynki mieszkalne, wielorodzinny		XIII
funkcja uzupełniająca – m.in. handel/usługi (5-20% pow. użytkowej funkcji podstawowej)		XVII
Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (objętej wnioskiem)		13.827 m ²
Powierzchnia zabudowy (naziemna, orientacyjna)		~8.000 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna		min. 3.456,8 m ²
Powierzchnia urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (w ramach pow. biol. czynnej)		min. 1.728,4 m ²
Grupa wysokościowa:	budynki wysokie i wysokościowe	W/WW
Ilość kondygnacji nadziemnych / wysokość budynków		do 18
Ilość kondygnacji podziemnych		1-3
Kubatura części nadziemnej (orientacyjna, łączna)		~130.000 m ³
Geometria dachu:	dachy płaskie	do 10°

4. ZAŁOŻENIA MATERIAŁOWO-TECHNICZNE

Planowana zabudowa stanowić ma funkcjonalną i kompozycyjną całość tworząc spójną i harmonijną przestrzeń. Zakłada się użycie identycznych materiałów elewacyjnych oraz tektoniki fasady, w sposób pozwalający odczytywać obiekty jako jedno założenie kompozycyjne.

Budynek/-i w konstrukcji tradycyjnej (ściany i stropy żelbetowe, wylewane) w układzie trzonowym i korytarzowym. Szczegóły techniczne oraz rozwiązania instalacyjne zostaną sprecyzowane na etapie opracowania projektu budowlanego i technicznego w kolejnej fazie realizacji inwestycji.

Zakłada się użycie nowoczesnych i trwałych materiałów elewacyjnych wysokiej jakości (np. drewno, beton architektoniczny, okładziny mineralne, ceramiczne lub typu HPL). Fasada o zróżnicowanej, geometrycznej i regularnej tektonice, tworząca charakterystyczną strukturę plastra opartą o geometrię kwadratu. Tektonikę elewacji planuje się dodatkowo podkreślić zewnętrznym oświetleniem fasadowym. Przedstawione na wizualizacjach elewacje należy traktować jako poglądowe – wskazujące przyjętą zasadę kompozycyjną, a ostateczna decyzja projektowa dotycząca fasady (w tym ostatecznego układu okien, loggi i balkonów) zostanie podjęta po stosownych analizach projektowych i specjalistycznych. Na balkonach/loggiach przewiduje się możliwość stosowania szkła barwionego, nadruków lub grawerunków oraz innych elementów przeziernych i półprzeziernych (siatki, kratki, blachy cięto-ciągnione i perforowane, lamele, panele dekoracyjne i inne).

Budynek/-i wyposażony/-e będą w nowoczesne systemy instalacyjno-techniczne. Obsługa komunikacyjna (pionowa) realizowana za pomocą indywidualnych wind osobowych zlokalizowanych w głównych trzonach budynku/-ów. Ewakuacja za pomocą pojedynczej klatki schodowej w głównych trzonach oraz dodatkowych klatkach ewakuacyjnych w częściach niższych. Budynek/-i wyposażone zostaną w niezbędne zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Ogrzewanie planuje się realizować w oparciu o ciepło dostarczane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej lub alternatywnie – paliwo gazowe. Na potrzeby inwestycji, jeśli będzie takie wymaganie ze strony gestora sieci, realizowana będzie wolnostojąca lub wbudowana stacja transformatorowa.

5. POZOSTAŁE INFORMACJE

Zabudowa została przystosowana do użytkowania przez osoby niepełnosprawne (bez barier architektonicznych). Zapewniono wejście do wszystkich klatek schodowych z poziomu terenu, dostęp do wszystkich kondygnacji za pomocą wind przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami. Miejsca postojowe przeznaczone dla osób korzystających z karty parkingowej zostaną zlokalizowane w garażu podziemnym (i ewentualnie na poziomie terenu). Przewidziano możliwość bezpiecznej ewakuacji osób z niepełnosprawnościami z każdej kondygnacji budynku.

W ramach inwestycji zaprojektowane zostaną ogólnodostępne oraz półpubliczne przestrzenie w bezpośrednim sąsiedztwie budynków o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej (w tym plac zabaw, miejsce rekreacyjne ze strefami do uprawiania sportu i różnych aktywności fizycznych – np. ścianka wspinaczkowa na konstrukcji oporowej wzmacniającej skarpę od strony zachodniej) wyposażone w wysokiej jakości infrastrukturę, meble miejskie oraz zieleni dekoracyjną. Na części stropu kondygnacji garażowej oraz usługowo-handlowej projektowane są wydzielone strefy wypoczynkowe – urządzone, nieogrodzone i ogólnodostępny teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Zabudowa wyposażona będzie w meble miejskie (pergole, trejaże, podesty, ławki i siedziska, stoliki) oraz zewnętrzne oświetlenie terenu. W ramach przestrzeni rekreacji wypoczynku i sportu zrealizowane zostaną również nasadzenia drzew i krzewów na gruncie rodzimym oraz (na stropie hali garażowej) w specjalnie zaprojektowanych donicach.

Przewiduje się zmianę istniejącej niwelety terenu w związku z koniecznością przystosowania go do planowanej inwestycji tj. realizację do dwóch pierwszych kondygnacji w poziomie istniejącej skarpy i powiązanie z równoległym do parku odcinkiem ulicy Kolberga.

Przewiduje się retencjonowanie wody na terenie inwestycji (w tym przy udziale ekstensywnych dachów zielonych).

Przyłączenie budynku do infrastruktury technicznej, zjazdu oraz likwidacja kolizji realizowane będzie w trybie odrębnym w ramach przebudowy przylegającego do inwestycji pasa drogowego ulic Kolberga.

Z uwagi na brak szczegółowych rozwiązań technicznych obiektu (np. ostatecznej konstrukcji budynku, urządzeń wentylacyjnych oraz innych elementów wyposażenia technicznego), precyzyjnych pomiarów geodezyjnych, szczegółowych badań geotechnicznych podłoża gruntowego oraz powiązań wysokościowych z projektowanym układem drogowym, na etapie koncepcyjnym nie jest możliwe podanie bardzo precyzyjnych wymiarów pionowych planowanej zabudowy (innych niż ilość kondygnacji nadziemnych, które przewiduje ustawa). Na potrzeby informacyjne założyć

można, że przyjęta w koncepcji wysokość nadziemnej części projektowanego budynku (wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), opisana jako do 18 kondygnacji nadziemnych, nie przekroczy 60m. Maksymalne wymiary poziome projektowanego budynku/-ów określone zostały w części graficznej.

UWAGI OGÓLNE:

1. Ilość budynków

Wobec równoległego istnienia dwóch rozbieżnych linii orzeczniczych, planowana zabudowa może być klasyfikowana zarówno jako jeden budynek jaki i zespół budynków (2, 3 lub więcej). W związku z tym, mając na uwadze, że Ustawa w oparciu o którą ustala się parametry inwestycji traci moc i uchwała Rady Miasta nie będzie mogła być zmieniona w dacie opracowywania dokumentacji technicznej (aby dostosować jej zapisy do potencjalnych rozstrzygnięć organu AA-B), aby zabezpieczyć interes wnioskodawcy na dalszych etapach realizacji, w niniejszej koncepcji przyjęto założenie stosowania zapisów uniwersalnych. Intencją wnioskodawcy jest realizacja inwestycji mieszkaniowej zgodnie z niniejszą koncepcją niezależnie czy z formalnego punktu widzenia zostanie ona zakwalifikowana jako pojedynczy budynek czy ich zespół.

2. Ilość kondygnacji

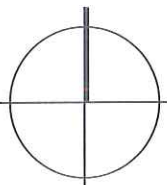
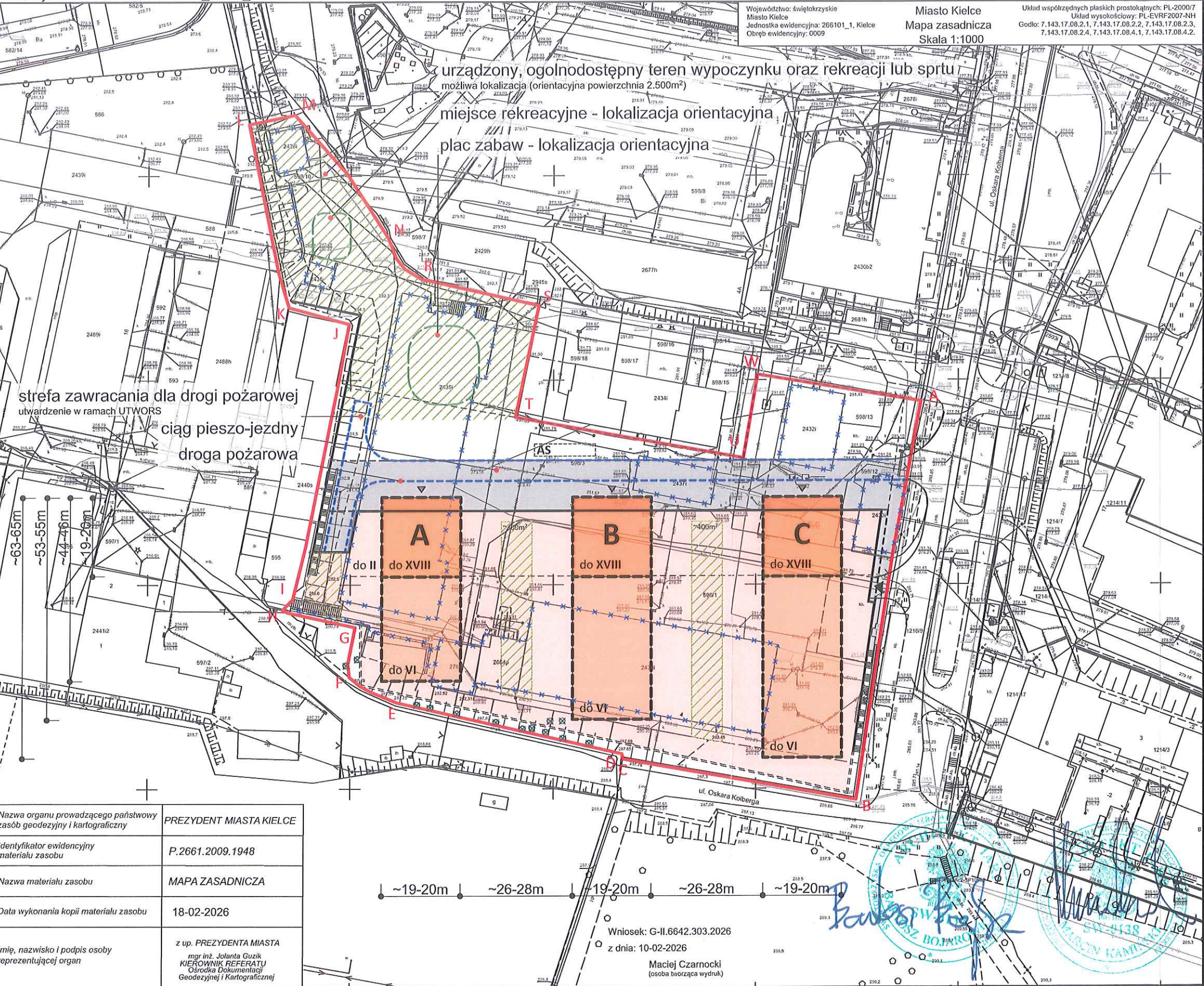
Aktualnie obowiązujące przepisy techniczne dotyczące projektowania nowej zabudowy definiują kondygnację podziemną jako „kondygnację zagłębioną poniżej poziomu przylegającego do niej terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację”. Zgodnie z tą definicją dwie kondygnacje mieszczące lokale handlowe lub usługowe oraz przylegającą na ich pełnej wysokości halę garażową (lub jedną z nich) należało by uznać za kondygnacje nadziemne, gdyż jedynie na części ich obrysu są zagłębione poniżej otaczającego terenu co najmniej w połowie ich wysokości. Niemniej należy mieć na uwadze, że procedowana jest zmiana tych przepisów i dokumentacja techniczna będąca podstawą decyzji o pozwoleniu na budowę będzie procedowana już po ich wejściu w życie. Zgodnie z ujawnioną wersją roboczą nowelizacji definicja kondygnacji podziemnej zostanie zmieniona i będzie definiowana jako każda kondygnacja nie będąca kondygnacją nadziemną. Ta z kolei zakłada, że należy przez kondygnację nadziemną rozumieć „kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle”. Dodatkowo wprowadzona zostanie nowa definicja „części podziemnej budynku”, którą może stanowić zarówno kondygnacja podziemna jak i część innych kondygnacji budynku. W rozumieniu nowego brzmienia przepisów istnieje domniemanie, że pierwsze dwie kondygnacje mieszczące lokale handlowe lub usługowe oraz przylegającą na ich pełnej wysokości halę garażową (lub jedną z nich) mogą być klasyfikowane jako kondygnacje podziemne (w całości lub części). Aby zabezpieczyć interes wnioskodawcy na dalszych etapach realizacji (wobec braku możliwości zmiany uchwały Rady Miasta), w niniejszej koncepcji przyjęto założenie stosowania zapisów uniwersalnych w odniesieniu do ilości planowanych kondygnacji podziemnych. Intencją wnioskodawcy jest realizacja inwestycji mieszkaniowej zgodnie z niniejszą koncepcją niezależnie czy z formalnego punktu widzenia dwie kondygnacje mieszczące lokale handlowe lub usługowe oraz przylegającą na ich pełnej wysokości halę garażową zakwalifikowane zostaną jako kondygnacje nadziemne czy podziemne. Dlatego ilość kondygnacji podziemnych określono jako „od 1 do 3” a wysokość zabudowy jako „do 18 kondygnacji nadziemnych”.

opracowali:


mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz


mgr inż. arch. Marcin Kamiński

Licencja nr G-II.6642.303.2026_2661_CL1



granica terenu inwestycji mieszkaniowej
nie wyklucza się realizacji nie wskazanych na rysunku elementów infrastruktury
[obiektów budowlanych, konstrukcji oporowych, schodów i wyjść ewakuacyjnych, miejsc
postojowych, obiektów małej architektury, utwardzeń, nasadzeń itp.]
cała istniejąca infrastruktura w obrębie terenu inwestycji do likwidacji lub przebudowy

A-B-C

wyodrębnione segmenty części mieszkalnych



projektowana zabudowa /część wspólna



projektowana zabudowa /część mieszkalna niska



projektowana zabudowa /część mieszkalna wysoka



schody terenowe / konstrukcje oporowe



ciąg pieszo-jezdny



UTWORS /możliwa lokalizacja



wyburzenia



wycinki



altana śmietnikowa
ekskluzja przychłonna



wjazd do garażu / wejścia główne

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KIELCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2661.2009.1948
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	18-02-2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Jolanta Guzik KIEROWNIK REFERATU Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ADRES: ul. Kolberga 4, 25-620 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

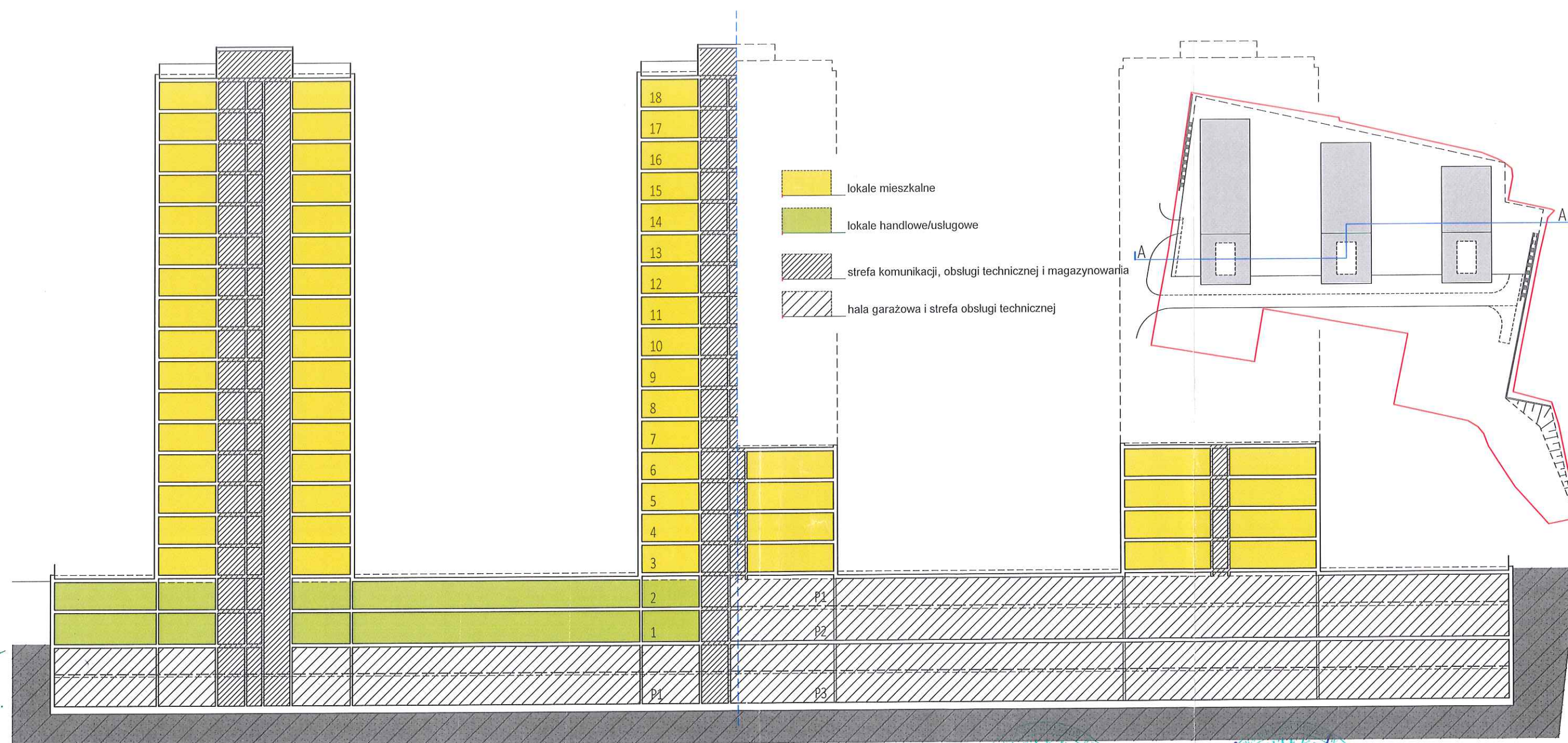


COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

strona

7/25



skala 1:400



skala 1:400



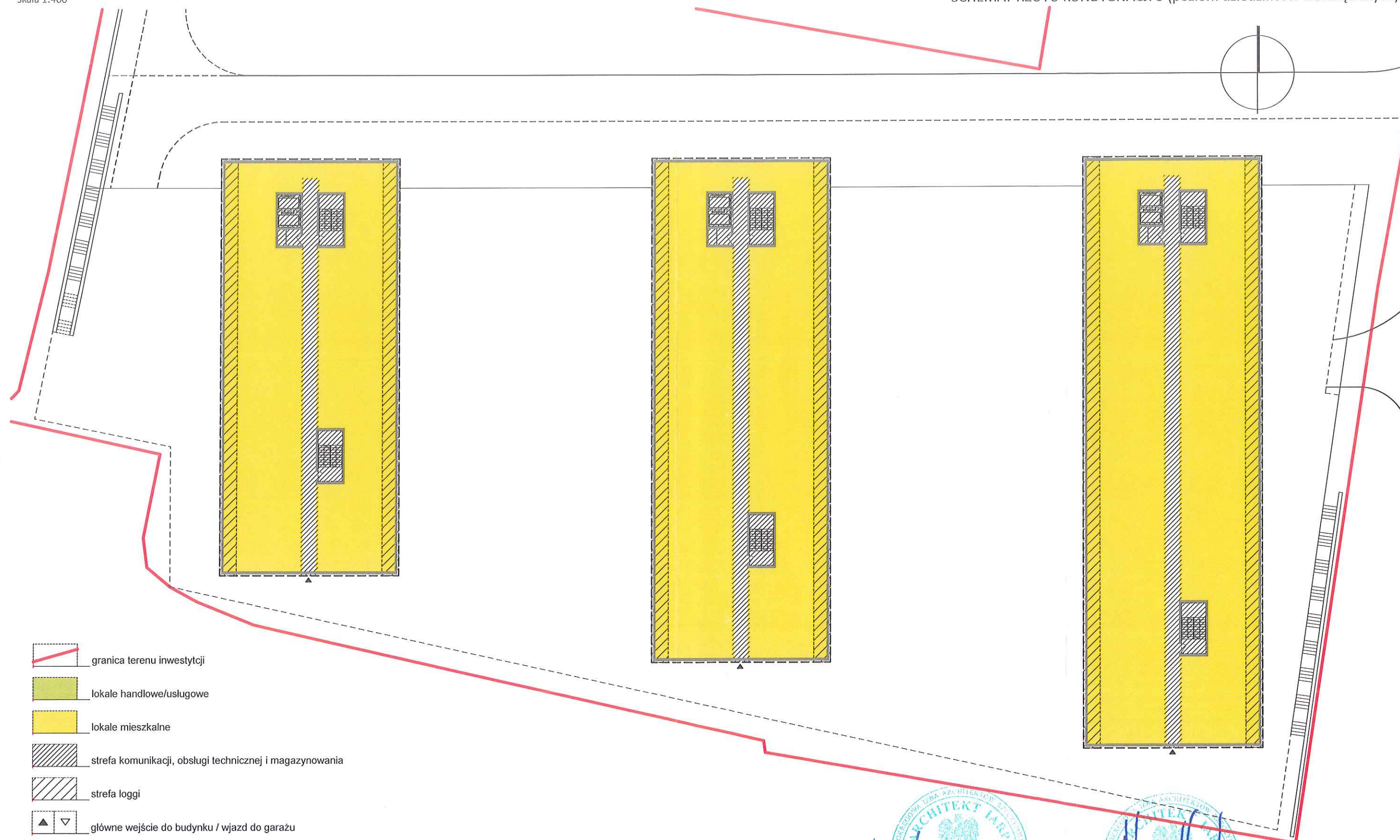
-  granica terenu inwestycji
-  lokale handlowe/usługowe
-  lokale mieszkalne
-  strefa komunikacji, obsługi technicznej i magazynowania
-  hala garażowa i strefa obsługi technicznej
-  główne wejście do budynku / wjazd do garażu



Barbara Fogwin

Marcin Kamiński

skala 1:400



ARCHITEKT IARD
SW-0137
BOJAROWICZ

ARCHITEKT IARD
SW-0137
KAMIŃSKI



skala 1:400



skala 1:400

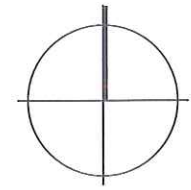
SCHEMAT RZUTU KONDYGNACJI POWTARZALNYCH 7-18 (części wydzielone)



ARCHITEKT IARP
 BOJAROWICZ
 SIV 0138
 BOJAROWICZ

ARCHITEKT IARP
 KAMIŃSKI
 SIV 0138
 KAMIŃSKI





-  granica terenu inwestycji
powierzchnia: 13.827m²
-  ciąg pieszo-jezdny
-  strefa lokalizacji ogródków przydomowych

Obszary w ramach których zaprojektowane zostaną:

-  ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
powierzchnia [wymagana, łączna]: 2.568m² / orientacyjna powierzchnia do wykorzystania: ~3.200m²
-  teren biologicznie czynny na stropie [intensywny]
powierzchnia [wymagana, łączna]: 3.457m² / orientacyjna powierzchnia do wykorzystania: ~4.300m²
-  teren biologicznie czynny na stropie [ekstensywny]
powierzchnia [wymagana, łączna]: 3.457m² / orientacyjna powierzchnia do wykorzystania: ~2.650m²



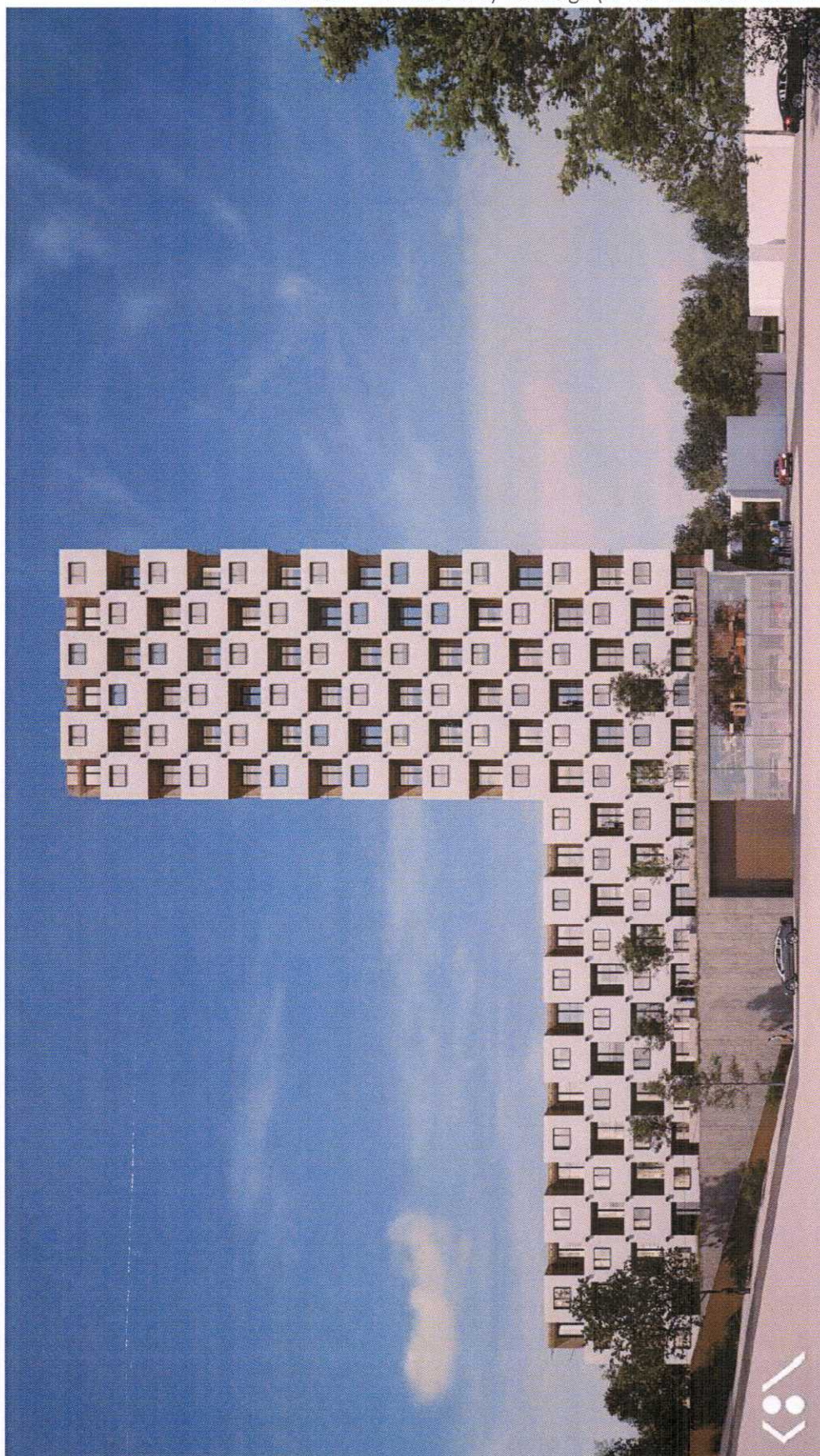
WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka w kontekście otoczenia (w kierunku południowo-zachodnim)



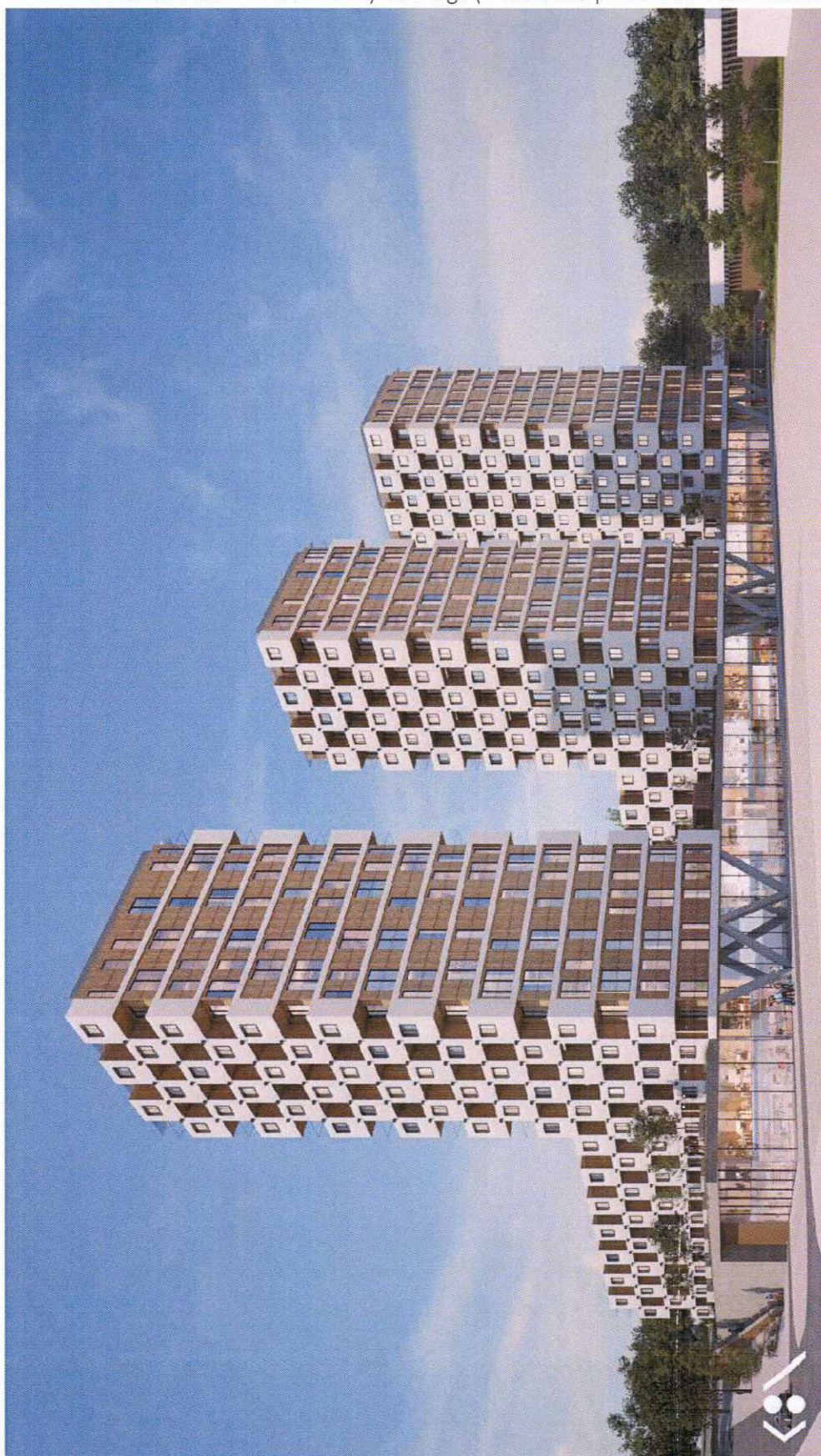
WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka w kontekście otoczenia (w kierunku północno-wschodnim)







WIZUALIZACJA – widok z ulicy Kolberga (w kierunku południowo-zachodnim)



WIZUALIZACJA – widok od strony parku (w kierunku północnym)











