



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.architekt Marcin Kamiński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SW-26/2006**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0138**.

Członek czynny od: 27-06-2006 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 30-03-2026 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2026 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0138-5ECD-4414-44B9-48ED



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. Bartosz Jan Bojarowicz

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SW-25/2006**,
jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP
pod numerem: **SW-0137**.

Członek czynny od: 27-06-2006 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 30-03-2026 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2026 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0137-F449-E3FF-EEY8-84AD



IZBA ARCHITEKTÓW
POLSKA

ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

L.dz. SWOIA/128/06
ŚOKK/UpB/7/06

Kielce, dnia 2 czerwca 2006r.

DECYZJA

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 2003 r. Nr 207, poz. 201; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 i Nr 169, poz. 1419); art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240 poz. 2052; z 2003 r. Nr 124 poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141 poz. 1492, oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 189 poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan magister inżynier architekt
Marcin Kamiński

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i otrzymuje

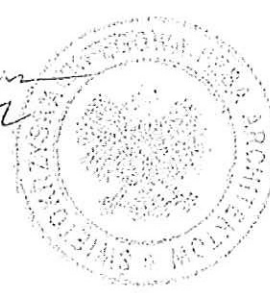
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
Nr ewid. SW – 26/2006

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Świętokrzyskiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK: | arch. Marek Góra |
| 2. Z-ca przewodniczącego ŚOKK: | arch. Piotr Wawrzczak |
| 3. Sekretarz ŚOKK: | arch. Zyta Samborska - Słowik |
| 4. Członek ŚOKK | arch. Jan Folfas |
| 5. Członek ŚOKK | arch. Krystyna Kuźmuk |
| 6. Członek ŚOKK | arch. Włodzimierz Tracz |
| 7. Członek ŚOKK | arch. Jerzy Wójcik |



Otrzymują:

1. Pan Marcin Kamiński, 25-606 Kielce ul. Grochowa 31/58,
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
3. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów: ul. Leonarda 18, 25-304 Kielce,
4. a.a.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

L.dz. SWOIA/127/06
ŚOKK/UpB/6/06

Kielce, dnia 2 czerwca 2006r.

DECYZJA

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 2003 r. Nr 207, poz. 201; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 i Nr 169, poz. 1419); art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240 poz. 2052; z 2003 r. Nr 124 poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141 poz. 1492, oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169 poz. 1367; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan magister inżynier architekt
Bartosz Bojarowicz

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. SW – 25/2006

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Świętokrzyskiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK : | arch. Marek Góra |
| 2. Z-ca przewodniczącego ŚOKK: | arch. Piotr Wawrzczak |
| 3. Sekretarz ŚOKK : | arch. Zyta Samborska - Słowik |
| 4. Członek ŚOKK | arch. Jan Folfas |
| 5. Członek ŚOKK | arch. Krystyna Kuźmuk |
| 6. Członek ŚOKK | arch. Włodzimierz Tracz |
| 7. Członek ŚOKK | arch. Jerzy Wójcik |

Otrzymują:

1. Pan Bartosz Bojarowicz, 25-751 Kielce ul. Kryształowa 22/18,
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
3. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów: ul. Leonarda 18, 25-304 Kielce,
4. a.e.

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

NAZWA INWESTYCJI

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA 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

I. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI/OBIEKTU

w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane

art.3 pkt20 „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu”

Na potrzeby niniejszego opracowania poddano analizie przepisy obowiązujące w zakresie projektowania architektoniczno - budowlanego (lista przeanalizowanych aktów prawnych na końcu opracowania). Wyselekcjonowane przepisy mające zastosowanie do projektowanej inwestycji zestawiono w formie tabelarycznej a najważniejsze przedstawiono również w formie graficznej.

Analizie poddano w szczególności następujące działki/obszary:

- pas drogowy ulicy Kolberga (w zakresie budowy i przebudowy zjazdów oraz realizacji przyłączy) część działki 1210/9 (obręb 0009);
- tereny w bezpośrednim sąsiedztwie (w zakresie potencjalnego oddziaływania związanego z realizacją budynku/-ów w obszarze istniejącej wysokiej skarpy): części działek 589, 593, 594, 595 oraz (częściowo) 586 i 588 (obręb 0009);
- tereny w bezpośrednim sąsiedztwie (w zakresie potencjalnego oddziaływania związanego z likwidacją kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną): części działek 586, 588, 589, 593, 594, 595, 596, 597/1, 597/2, 598/5, 598/7, 598/8, 598/9, 598/10, 598/11, 598/14, 598/15, 598/16, 598/17, 598/18, 599 (obręb 0009);
- tereny budowlane w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Kolberga oraz zabudowy usługowej oraz przemysłowej i magazynowej (w zakresie przepisów ogólnobudowlanych); w szczególności działki:
 - 576, 588, 596, 597/1, 597/2, 589, 590, 591, 593, 594 (obręb 0009) po stronie zachodniej,
 - 1214/3, 1214/5, 1214/6, 1214/7, 1214/8, 1214/11, 1214/12, 1212/1, 1212/2 (obręb 0009) po stronie wschodniej,
 - 598/5, 598/7, 598/8, 598/14, 598/15, 598/16, 598/17, 598/18, 599 (obręb 0009) od północy.

1 Ustawa Prawo budowlane

1.1 art. 4 (prawo zabudowy)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń związanych z prawem do zabudowy sąsiednich terenów.

2 Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

2.1 § 12 (odległości)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń związanych z prawem do zabudowy sąsiednich terenów.

2.2 § 13 (przesłanianie)

WYSTĘPUJE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIE

Planowana inwestycja nie przesłania pomieszczeń w istniejących okolicznych budynkach i nie wprowadza ograniczeń na tych terenach związanych z zapisami § 13 powołanego rozporządzenia. Potencjalne oddziaływanie może wystąpić dla niezabudowanych terenów po zachodniej stronie, przy czym w większości oddziaływanie dotyczy to pasa terenu o szerokości do 4m od granicy działki tj. w pasie w którym nie można sytuować ścian budynków z oknami.

Sytuowanie nowych budynków lub rozbudowa budynków istniejących w odległościach wynikających z § 12 jest możliwe przy odpowiednim ukształtowaniu podziałów wewnętrznych.

2.3 § 19, 20 (parkingi)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń na sąsiednich terenach związanych z zapisami § 19 i 20 powołanego rozporządzenia z uwagi na zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych na działce wyłącznie we wbudowanym garażu podziemnym.

2.4 § 23.1, 2 (śmietniki)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń na sąsiednich terenach związanych z zapisami § 23 ust.1 i 2 powołanego rozporządzenia – w ramach inwestycji przewiduje się alternatywnie: wiatę przy drodze wewnętrznej i/lub wbudowane pomieszczenie (-nia) na odpadki w budynku w taki sposób, że oddziaływanie zamyka się na terenie inwestycji.

2.5 § 40 (place zabaw)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Potencjalne oddziaływanie projektowanego placu zabaw oraz miejsca rekreacji jest ograniczone to terenu inwestycji i zachowuje odległości od i jezdni istniejących i planowanych do realizacji w przeznaczonych w MPZP pasach drogowych.

2.6 § 60 (nasłonecznienie)

NIE WYSTĘPUJE ODDZIAŁYWANIE

Projektowany zespół budynków rzuca cień na część działek na terenach sąsiednich po wschodniej, północnej i zachodniej stronie terenu inwestycji, niemniej tereny te (z wyłączeniem budynku wielorodzinnego przy ul. Kolberga i jednorodzinnych w znacznej odległości od terenu inwestycji przy ul. Młodej i Hożej) pozostają niezabudowane lub zabudowane budynkami niemieszkalnymi i nie-oświatowymi. W dużej części stanowią one działki powstałe po wtórnych podziałach terenów przemysłowych i których kształt często nie pozwala na zabudowę bez ujęcia działek sąsiednich jako teren inwestycji. Zabudowa takich potencjalnie większych terenów w skład, których wchodzić by mogły ww. działki ewid. będzie możliwa w kształcie zbliżonym do przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z zapisami § 60, zapewnienie odpowiedniego nasłonecznienia (czyli brak zacieniania) należy badać w określonym przedziale godzinowym w dniach równonocy. Dla wskazanych dni projektowany budynek rzuca teoretyczny cień (dla czasu słonecznego) na zabudowę na działkach okolicznych w skrajnych godzinach badanych (7:00, 17:00) nawet do ok 300m od planowanej zabudowy sięgając zabudowy jednorodzinnej przy ul. Hożej i Młodej. Jednakże analiza budynków na powyższych działkach wskazuje na zachowanie normowych warunków nasłonecznienia, tj. znacznie powyżej 3h wymaganych dla zabudowy poza strefą śródmiejską.

Z obszaru oddziaływania wynikającego z analizy nasłonecznienia wyłączono terenu pasów drogowych oraz istniejące budynki niemieszkalne. W obszarze cienia rzuconego nie znajdują się obiekty szkół i przedszkoli. Brak jest też placów zabaw.

2.7 § 271, 272, 273.1 (odległości p.poż.)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Na sąsiadujących bezpośrednio działkach zlokalizowane są 2 niskie obiekty produkcyjno-magazynowe w odległościach ok. 16 i 15m, których obciążenie ogniowe nie przekracza 4000 MJ/m². Na kolejnych nieruchomościach, już zdecydowanie dalej (min. 40m), zlokalizowana jest inna zabudowa tego typu, zabudowa usługowa (Urząd Pracy, ZUS, hurtownie) oraz jeden budynek wielorodzinny (po drugiej stronie ul. Kolberga). W związku z tym nie występuje oddziaływanie w zakresie usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. W sąsiedztwie terenu inwestycji nie występują niezabudowane działki budowlane oraz tereny leśne oznaczone na mapach symbolem 'Ls'.

3 Ustawa o drogach publicznych

3.1 art. 43 (odległości)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń w pasie drogowym ulicy Kolberga – planowana inwestycja jest usytuowana ponad 7,4m od krawędzi tej ulicy.

4 Rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

4.1 § 1 (rodzaje przedsięwzięć)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Powierzchnia zabudowy planowanych budynków nie przekracza 4ha, a sumaryczna powierzchnia użytkowa garaży podziemnych (wraz z towarzyszącą im infrastrukturą) wraz z zewnętrznymi miejscami postojowymi nie przekracza 1ha.

5 Ochrona ludności i obrona cywilna

5.1 BRAK ODDZIAŁYWANIA

Prognozowana strefa zagruzowania projektowanego budynku wynosi 4,2, 16,7 i 18,8m, w zależności od strony projektowanego obiektu. Najszerze strefy wykraczają poza teren inwestycji na działki sąsiednie, lecz nie w sposób uniemożliwiający zaplanowanie innego budynku mieszkalnego, którego dotyczy obowiązek urządzenia miejsca doraźnego schronienia bądź schronu.

II. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI w rozumieniu ogólnym

KOMUNIKACJA KOŁOWA I PIESZA

Inwestycja mieszkaniowa o planowanych parametrach będzie skutkować zmianą struktury ruchu kołowego. Obecnie prowadzona działalność na terenie inwestycji, związana z produkcją ponadgabarytowych pojazdów kopalnianych, generuje znaczący ruch ciężarowy, w tym transportów specjalnych. Planowana inwestycja wprowadza wyłącznie ruch samochodów osobowych, rowerów i pieszych. Aspekty te zostały gruntownie przeanalizowane w ramach prowadzonych ustaleń z zarządcą drogi. W ich efekcie inwestor podpisał stosowną umowę ws. budowy nowego układu drogowego zgodnie z zapisami MPZP. Umowa zawarta została w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych.

ASPEKTY WIDOKOWE I KOMPOZYCYJNE

Kwestie oddziaływania planowanej inwestycji na krajobraz miejski poruszone zostały w ramach opracowanej ANALIZY POWIĄZAŃ (załącznik nr 4).

ZIELEŃ

W obszarze planowanej inwestycji występują nieliczne drzewa o wykształconych koronach, niewielkie zakrzewienia i samosiejki. W ramach inwestycji przewiduje się ich usunięcie oraz nasadzenia nowych drzew i krzewów. Inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na pobliski Kielecki Obszar Chronionego Krajobrazu (oddzielonego od planowanej zabudowy istniejącym pasem drogowym ulicy Kolberga oraz działkami o charakterze przemysłowo-magazynowym).

KLIMAT I JAKOŚĆ POWIETRZA

Proponowana zabudowa nie będzie miała istotnego negatywnego oddziaływania na klimat i jakość powietrza. Lokalizacja planowanej zabudowy leży poza obszarami klinów nawietrzających. Planowane nowe nasadzenia oraz stosunkowo wysoka planowana powierzchnia czynna biologicznie ograniczą zjawisko powstawania wysp ciepła i będą sprzyjać redukcji potencjalnego smogu poprzez zwiększenie wilgotności i obniżenie temperatury letniej oraz zmianę jonizacji powietrza.

INFRASTRUKTURA PODZIEMNA

Planowana likwidacja działającego na przedmiotowym terenie przedsiębiorstwa produkcyjnego wiąże się z koniecznością usunięcia i/lub istotnej przebudowy infrastruktury podziemnej. Analiza podkładów mapowych ujawnia szereg potencjalnie czynnych elementów takiej infrastruktury, które mogą być elementami zasilania i/lub przyłączenia zabudowy sąsiedniej. Wszystkie kolizje infrastruktury z planowaną zabudową zostaną zlikwidowane na zasadach ogólnych w ramach odrębnych procedur obowiązujących w tym zakresie na kolejnych etapach realizacji inwestycji.

opracowali:



mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz

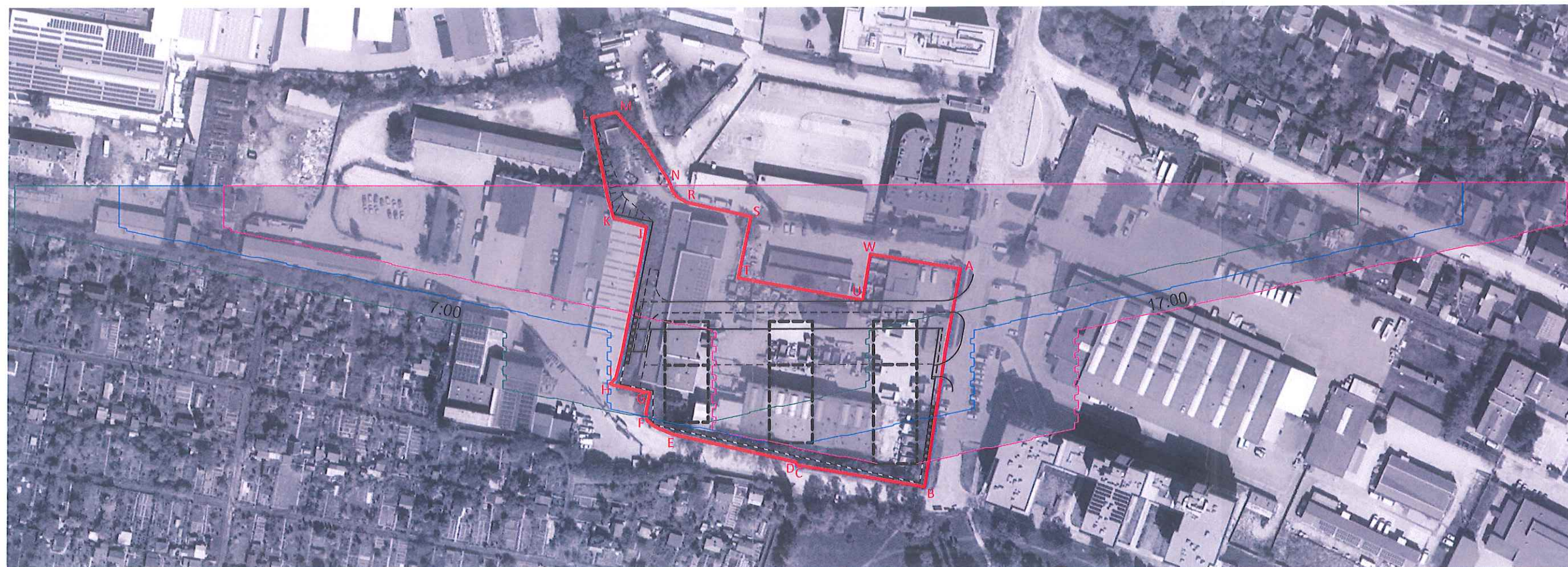
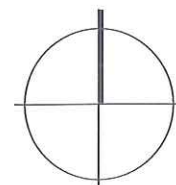


mgr inż. arch. Marcin Kamiński

ZESTAWIENIE ANALIZOWANYCH AKTÓW PRAWNYCH:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane [Dz. U. 2016.290 t.j.], art. 4 (prawo zabudowy);
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane [Dz. U. 2016.290 t.j.], art. 7.1 i 2 (warunki techniczne);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 12 (odległości);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 13 (prześlanianie);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 19, 20 (parkingi);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 23.1, 2 (śmietniki);
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 23.3 (śmietniki w zab. jednorod.);
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 25 (trzepaki);

9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 30 (oczyszczalnie ścieków);
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 31 (ujęcia wody);
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 36.1 (szczelne zbiorniki na nieczystości);
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 40 (place zabaw dla dzieci);
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 60 (nasłonecznienie);
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 152 (czerpnie i wyrzutnie);
15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 179 (zbiorniki gazu);
16. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 271.8 (odległości od lasów);
17. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 271, 272, 273.1 (odległości ppoż);
18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 272.2 (odległości ppoż w zab. jednorod.);
19. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 273.2-6; (zbiorniki oleju opałowego);
20. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 276.1 (garaże ppoż);
21. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.], § 276.2 (garaże indyw.);
22. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. 2016.778 t.j. z późn. zm.], art. 61.1-7 (warunki zabudowy);
23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. 2003.164.1588], § 1 (ustalenie wymagań w decyzji o warunkach zabudowy);
24. Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie [Dz. U. 2014.81 t.j.], §6- §9 (odległości);
25. Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie [Dz. U. 2014.81 t.j.], §41- §43 (biogaz odległości);
26. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [Dz.U.2015.460 t.j. z późn. zm.], art. 43 (odległości);
27. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym [Dz.U.2015.1297 t.j. z późn. zm.], art. 53 (odległości);
28. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych [Dz. U. 2009.124.1030], § 4.5 (zbiorniki ppoż);
29. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych [Dz. U. 2009.124.1030], § 10 (hydranty);
30. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych [Dz. U. 2009.124.1030], § 12- § 15 (drogi pożarowe);
31. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie [Dz. U. 2014.1853 t.j.], § 3. 1- 4 (stosowanie rozporządzenia);
32. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze [Dz. U. 1959.52.315], § 3. 1, 2 (odległości);
33. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów [Dz. U. 2003.192.1883], załącznik 1 (parametry pola);
34. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [Dz. U. 2014.112 t.j.], § 1, § 2, załącznik, tabela 1-4 (poziomy hałas);
35. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [Dz. U. 2016.353 t.j.], art. 61-63, 72.1 (przedsięwzięcia oddziałujące na środowisko);
36. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. 2016.71 t.j.], § 1 (rodzaje przedsięwzięć);
37. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. 2014.1446 t.j. z późn. zm.], art. 9 ust. 1 i 2 (chronione otoczenie zabytku);
38. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [Dz. U. 2016.672 t.j. z późn. zm.], art. 73 ust. 1- 6, (poważna awaria, inne);
39. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. 2015.909 t.j. z późn. zm.], art. 2 (definicje gruntów);
40. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [Dz. U. 2015.1651 t.j. z późn. zm.], art. 6 (formy ochrony przyrody), art. 15 (parki narodowe, rezerваты przyrody), art. 17 (parki krajobrazowe), art. 24 (obszary chronionego krajobrazu), art. 29 (obszary Natura 2000);
41. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [Dz. U. 2012.462 z późn. zm.], §6, §13 (informacja o obszarze oddziaływania obiektu);
42. Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej [Dz. U. poz. 1907].



GRAFICZNE PRZEDSTAWIENIE RZUCANEGO CIENIA W DNIACH TZW. RÓWNONOCY DLA CZASU SŁONECZNEGO- OD 7:00 (6h PRZED GÓROWANIEM SŁOŃCA) DO 17:00 (6h PO GÓROWANIU SŁOŃCA)



Województwo: świętokrzyskie Miasto Kielce Jednostka ewidencyjna: 266101_1, Kielce Obszar ewidencyjny: 0009	Miasto Kielce Mapa zasadnicza Skala 1:1000	Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7 Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH Godło: 7.143.17.08.2.1, 7.143.17.08.2.2, 7.143.17.08.2.3, 7.143.17.08.2.4, 7.143.17.08.4.1, 7.143.17.08.4.2.
---	--	--

Województwo: świętokrzyskie
Miasto Kielce
Jednostka ewidencyjna: 266101_1_Kielce
Obręb ewidencyjny: 0009

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Godło: 7.143.17.08.2.1, 7.143.17.08.2.2, 7.143.17.08.2.3,
7.143.17.08.2.4, 7.143.17.08.4.1, 7.143.17.08.4.2.

UWAGA:
Z uwagi na brak oddziaływania na istniejącą zabudowę w zakresie nasłonecznienia, nie uwzględniono go przy wyznaczaniu obszaru oddziaływania inwestycji.
Jednocześnie stwierdza się, że istnieje możliwość realizacji (podobnych jak planowana) inwestycji mieszkaniowych na terenach na których wyznaczono cień rzucony przez projektowane budynki. Stosowne analizy w tym zakresie będą elementem dokumentacji projektowej na dalszym etapie realizacji inwestycji.

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



-  zakres inwestycji drogowej [art.16]
-  przesłanianie (§ 13 WT)
wylęczony pas drogowy
-  p.poż. budynki ZL 8m (§ 271 ust.1 WT)
wylęczony pas drogowy
-  min. 1m  odległości od granicy działki budowl. (§ 12 WT)
licząc z oknami 4m/5m
-  pom. na odpady (§ 23 WT)
odległość od granicy/od okien
-  plac zabaw (§ 40 WT)
-  nasłonecznienie (§ 60 WT)
wylęczenia zgodnie z rysunkiem 1
-  obszary wylęczeń
wskazanie w odr. obniżkach
-  granica obszaru oddziaływania inwestycji
suma obszarów [uwzględniając wylęczenia]

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezji i kartograficznej	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 Geodezycznej i Kartograficznej

ADRES: ul. Kolberga 4, 25-620 Kielce

DZIAŁKI EWID.: 598/1, 598/3, 598/10, 598/12, 598/13 OBRĘB 0009



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

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

ANALIZA POWIAZAŃ

NAZWA INWESTYCJI

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA 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

I. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Planowana inwestycja znajduje się w rejonie ukształtowanej zabudowy o zróżnicowanym charakterze. Formalnie jest częścią dzielnicy Czarnów. Zgodnie z obowiązującym dla gminy Kielce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren inwestycji leży w całości w obszarze opisanym jako 'tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa'. Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami studium.

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 przemysłowe 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 przemysłowa i usługowo-biurowa (w tym Miejski Urząd Pracy). Przestrzennie dominuje bryła biurowca Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz, od strony ulicy Chrobrego – zespół jedenastokondygnacyjnych budynków mieszkalnych ulokowanych na wzniesieniu parku Górki Czarnowskie.

Większa część omawianego obszaru (po stronie wschodniej) wskazywana jest jako obszar zdegradowany, na którym pilnie należy podjąć działania rewitalizacyjne.



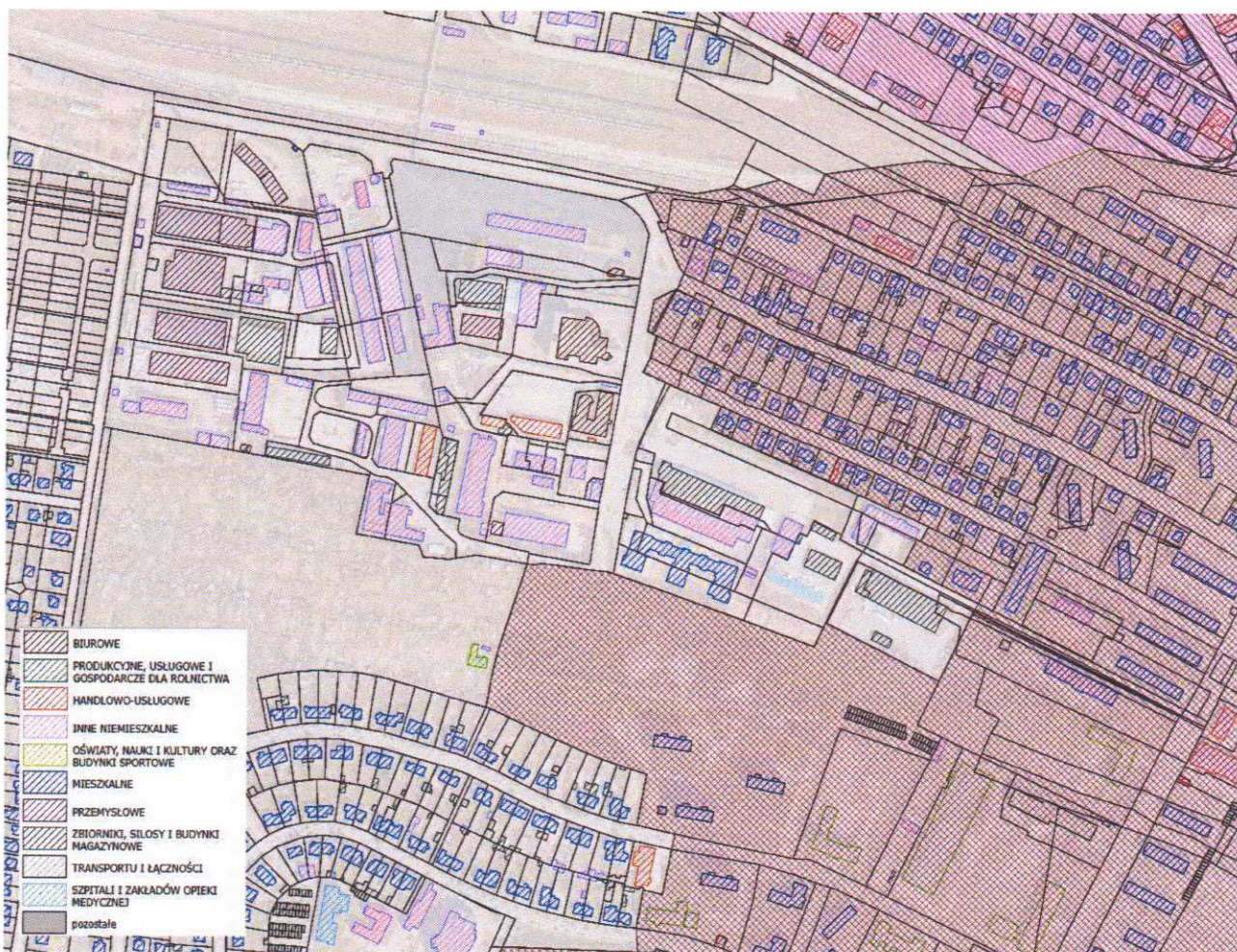
struktura funkcjonalna wynikająca ze studium (źródło: Geoportal Kielce)

II. POWIĄZANIA FUNKCJONALNE W KONTEKŚCIE DZIELNICY

Dostęp do terenu planowanej inwestycji z ulicy Jagiellońskiej poprzez ulicę Hożą/Młodą wzdłuż których przeważa funkcja mieszkalna – zabudowa wielo- i jednorodzinna. Bezpośrednie sąsiedztwo (ulica Kolberga) stanowi oddział ZUS, biurowiec Urzędu Pracy wraz z zabudową o charakterze przemysłowym i handlu hurtowego. U szczytu ulicy Kolberga zrealizowana została średniej wielkości inwestycji deweloperska. 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. Planowana inwestycja mieszkaniowa w zakresie funkcjonalnym wpisuje się w urbanistyczną strukturę okolicy gdzie pierwotne funkcje przemysłowo-magazynowe wypierane są przez zabudowę wielorodzinną. W analizowanym obszarze występują wyraźne deficyty w dostępie do podstawowych usług handlu, edukacji i wypoczynku. Również te aspekty stanowią istotny element koncepcji programowej planowanego przedsięwzięcia.

Rozkład funkcjonalny w kontekście okolicznej zabudowy przedstawiony został poniżej w formie graficznej opracowanej na podstawie ogólnodostępnych danych planistycznych z Geoportal Kielce.



struktura funkcjonalna okolicznej zabudowy (źródło: Geoportal Kielce)

III. DYNAMIKA ZACHODZĄCYCH ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW SĄSIEDNICH

Teren podlega sukcesywnym przekształceniom urbanistycznym – zabudowa przemysłowa zastępowana jest przez zabudowę wielorodzinną (zrealizowana w ostatnich latach oraz planowana do realizacji w bezpośredniej okolicy w miejsce hurtowni). W północnej części terenu planowana jest do realizacji nowoczesna baza autobusów elektrycznych. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej generuje istotne ograniczenia dla pozostałości 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. Cykliczne blokowanie i tak niedrożnego układu komunikacyjnego z uwagi na organizację transportów ponadgabarytowych oraz generowany w zakładzie hałas spotyka się z coraz większymi protestami co de facto jest głównym powodem rozważań właścicieli o przeniesieniu zakładu w inne miejsce. Wydaje się, że wobec nieuchronnych zmian funkcjonalnych w kierunku zabudowy wielorodzinnej (silnie akcentowane w planowanym do uchwalenia Planie Ogólnym gminy) przekształcenie terenu zakładu przemysłowego w funkcję mieszkalną jest jedyną dostępną opcją. Nie bez znaczenia jest również fakt, że w praktyce jedynie inwestycja mieszkaniowa pozwala na stopę zwrotu w wysokości umożliwiającej zakup nowej działki i przeniesienie produkcji. Dodatkowym aspektem przemawiającym za takim kierunkiem zmian jest bezpośrednie sąsiedztwo z parkiem, którego rewitalizacja ma szansę stworzyć społecznie użyteczną przestrzeń rekreacji i wypoczynku coraz liczniejszych mieszkańców tej części dzielnicy.

IV. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Omawiana lokalizacja charakteryzuje się niewydolnym i jednostronnym układem komunikacyjnym, który w zasadzie powiązany jest jedynie z ulicą Jagiellońską, która sama w sobie jest nieprzystosowana do ruchu jaki obsługuje. Problem jest na tyle istotny, że jedynie realizacja północnej obwodnicy osiedla Ślichowice (planowana wzdłuż linii kolejowej) i włączenie jej w zrealizowany w ostatnich latach węzeł Żelazna jest w stanie znacząco wpłynąć na poprawę istniejących warunków. Potrzebę tą dodatkowo wzmacniają plany związane z chęcią rewitalizacji obszaru tzw. Nowego Miasta i związanych z nią inwestycji mieszkaniowych.

Przekształcenie funkcjonalne terenu planowanej inwestycji wydaje się być krokiem w dobrą stronę, gdyż cyklicznie realizowane transporty ponadgabarytowe stanowią zaczynają jeden z kluczowych problemów tego terenu.

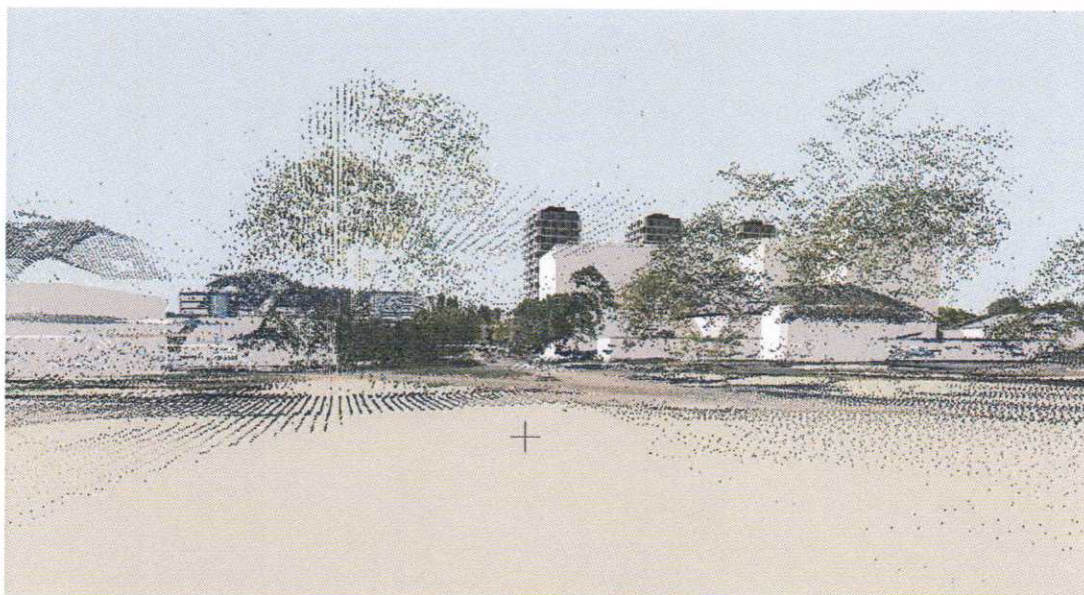
W związku z tym, w ramach inwestycji (odrębny tryb w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych) przewiduje się przeprojektowanie i remont części układu drogowego w zakresie przewidzianym umową z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach. Zakres ustalonych prac będzie stanowił kontynuację miejskich planów inwestycyjnych związanych z przebudową pobliskiego układu komunikacyjnego na potrzeby nowobudowanej bazy autobusów elektrycznych.

V. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE I KOMPOZYCYJNE

Poszukując odpowiedniej formy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostały analizy różnych typów zabudowy – od zwartych niskich kubatur po próbę stworzenia założenia o silnej i jednoznacznej formie przestrzennej mającej za zadanie stworzenia lokalnej dominanty przestrzennej. Za wyborem tego drugiego rozwiązania, poza zagadnieniami czysto ekonomicznymi, przemawiają dwa zasadnicze aspekty funkcjonalno-przestrzenne. Pierwszym z nich była chęć stworzenia w ramach planowanej inwestycji maksymalnej możliwej przestrzeni sprzyjającej rekreacji w otoczeniu zieleni. Takich przestrzeni w istniejącej strukturze urbanistycznej szczególnie brakuje. Równie istotne było wygospodarowanie wydzielonej przestrzeni na funkcje handlowo-usługowe o odpowiednim standardzie, które mają szansę na podniesienie atrakcyjności tej części dzielnicy. Drugim czynnikiem determinującym rozwiązanie przestrzenne była chęć powiązania inwestycji z terenami pobliskiego parku. Wyniesienie głównych kubatur na poziom przylegającego do terenów parkowych odcinka ulicy Kolberga pozwolił na odseparowanie przestrzeni mieszkalnych od części handlowo-usługowej wprowadzając pożądaną segregację funkcjonalną. Dodatkowo przestrzeń pod główną platformą idealnie nadaje się do ukrycia w niej sporych gabarytów parkingu spełniającego wyśrubowane parametry wskazane w lokalnych standardach urbanistycznych jednocześnie eliminując parkingi z terenu nieruchomości co pozwala na stworzenie atrakcyjnych przestrzeni społecznych. Nie bez znaczenia jest też aspekt ekonomiczny, gdyż pozwala obniżyć koszty robót ziemnych co z kolei ułatwia zainwestowanie zaoszczędzonych funduszy na zieleni i małą architekturę niezbędną do prawidłowego kształtowania nowoczesnych przestrzeni do życia mieszkańców.

Należy uznać, że planowana silna i geometrycznie prosta forma dominanty lokalnej w postaci trzech wież w kształcie litery L pozwala na podkreślenie ekspozycji i znaczenia wzniesienia parkowego, które stanowić powinno istotne ogniwo łączące zdegradowaną okolicę ze stosunkowo dobrze funkcjonującą strukturą zgrupowaną w rejonie ulicy Lecha. W zamyśle inwestycja, choć z pozoru agresywna przestrzennie, może stać się swego rodzaju katalizatorem i symbolem pozytywnych zmian. Chaos i brak porządku okolicznej zabudowy wymaga stworzenia nowego kontekstu kompozycyjnego.

Poniżej analiza wglądów i widoków opracowana w oparciu o model 3D inwestycji w kontekście istniejącej struktury urbanistycznej z wykorzystaniem chmury punktów.



widok Hoża/Kolberga (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok Kolberga na wysokości ZUS (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza kwartału Hoża/Młoda (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok od strony ul. Chrobrego (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza parku Górki Czarnowskie (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza parku Górki Czarnowskie (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok od strony ul. Działkowej (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)

VI. PODSUMOWANIE

Powyższa analiza wskazuje na prawidłowe powiązania planowanej inwestycji mieszkaniowej w kontekście dzielnicy oraz pobliskiej istniejącej zabudowy. Projekt wprowadza poprawne relacje między funkcjami mieszkalnymi a wspólnymi (przestrzenie rekreacyjne, usługowe), wprowadza segregację ruchu pieszych i samochodów. Układ budynków zapewnia stosowne nasłonecznienie, przewietrzanie i wglądy widokowe. Kompozycja nie zaburza relacji przestrzennych w kontekście ochrony krajobrazu kulturowego. Spójność wizualna budynków (materiały, proporcje, tektonika elewacji) i zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych oraz stonowanej kolorystyki (mimo ich współczesnego charakteru) pozwala na wpisanie się nowej zabudowy w istniejący kontekst. Koncepcja wspiera interakcje mieszkańców (przestrzenie wspólne, tereny zielone i rekreacyjne) jednocześnie zapewniając walory z ukształtowania półprywatnych wnętrz urbanistycznych zaprojektowanych o założenia inkluzywne (przestrzenie dla różnych grup wiekowych i potrzebach społecznych).

Inwestor stoi na stanowisku, że inwestycja w znaczącym stopniu przyczyni się do ożywienia i zurbanizowania tego obszaru, zapewni przyjazną przestrzeń dla przyszłych mieszkańców oraz stanowić będzie dobry przykład dla kolejnych inwestycji.

opracowali:

Bartosz Bojarowicz
mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz



Marcin Kamiński
mgr inż. arch. Marcin Kamiński



ANALIZA POWIAZAŃ

NAZWA INWESTYCJI

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA 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

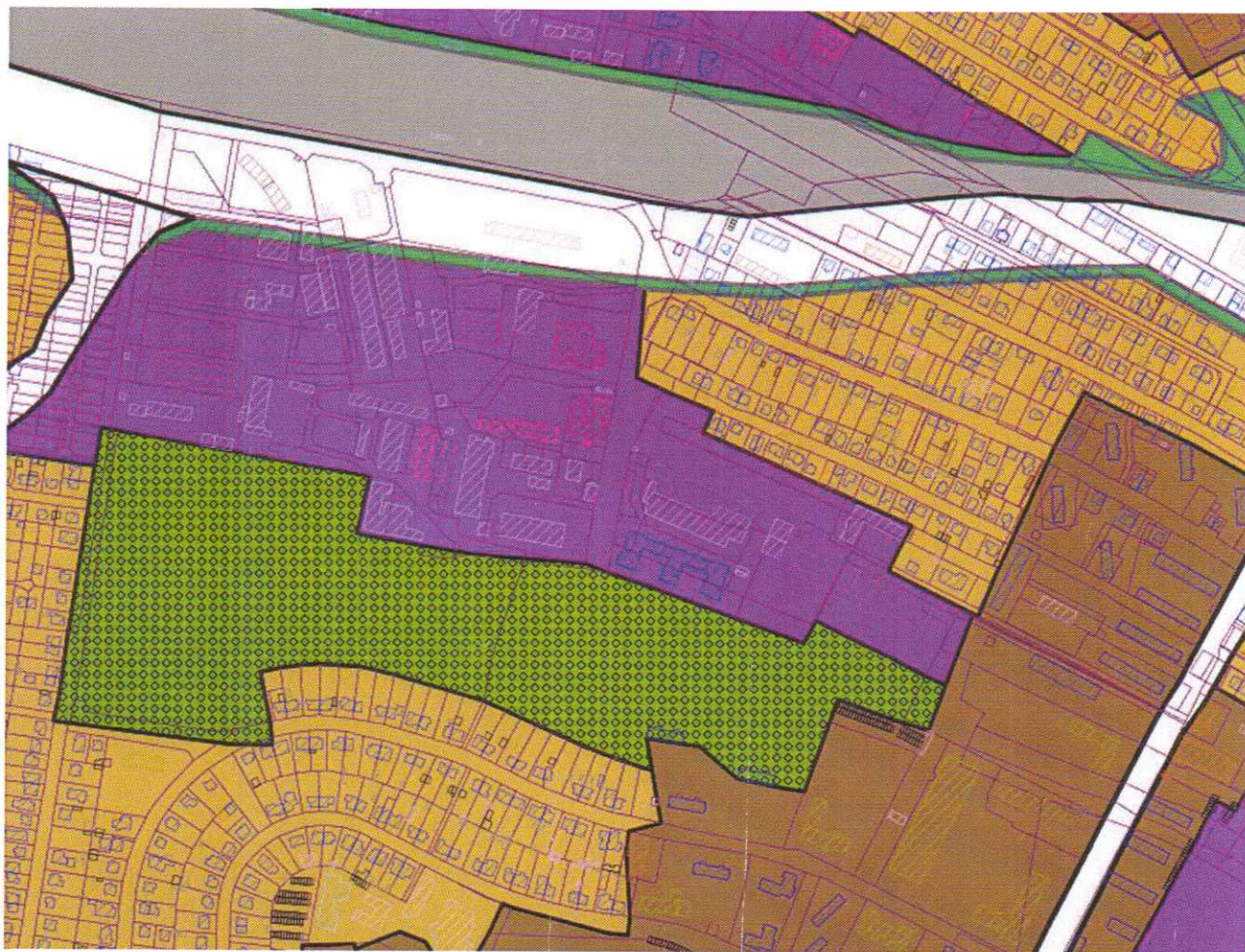
KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.
COPYRIGHT © 2025-2026 WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

I. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Planowana inwestycja znajduje się w rejonie ukształtowanej zabudowy o zróżnicowanym charakterze. Formalnie jest częścią dzielnicy Czarnów. Zgodnie z obowiązującym dla gminy Kielce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren inwestycji leży w całości w obszarze opisanym jako 'tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa'. Planowana inwestycja jest zgodna z zapisami studium.

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 przemysłowe 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 przemysłowa i usługowo-biurowa (w tym Miejski Urząd Pracy). Przestrzennie dominuje bryła biurowca Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz, od strony ulicy Chrobrego – zespół jedenastokondygnacyjnych budynków mieszkalnych ulokowanych na wzniesieniu parku Górki Czarnowskie.

Większa część omawianego obszaru (po stronie wschodniej) wskazywana jest jako obszar zdegradowany, na którym pilnie należy podjąć działania rewitalizacyjne.



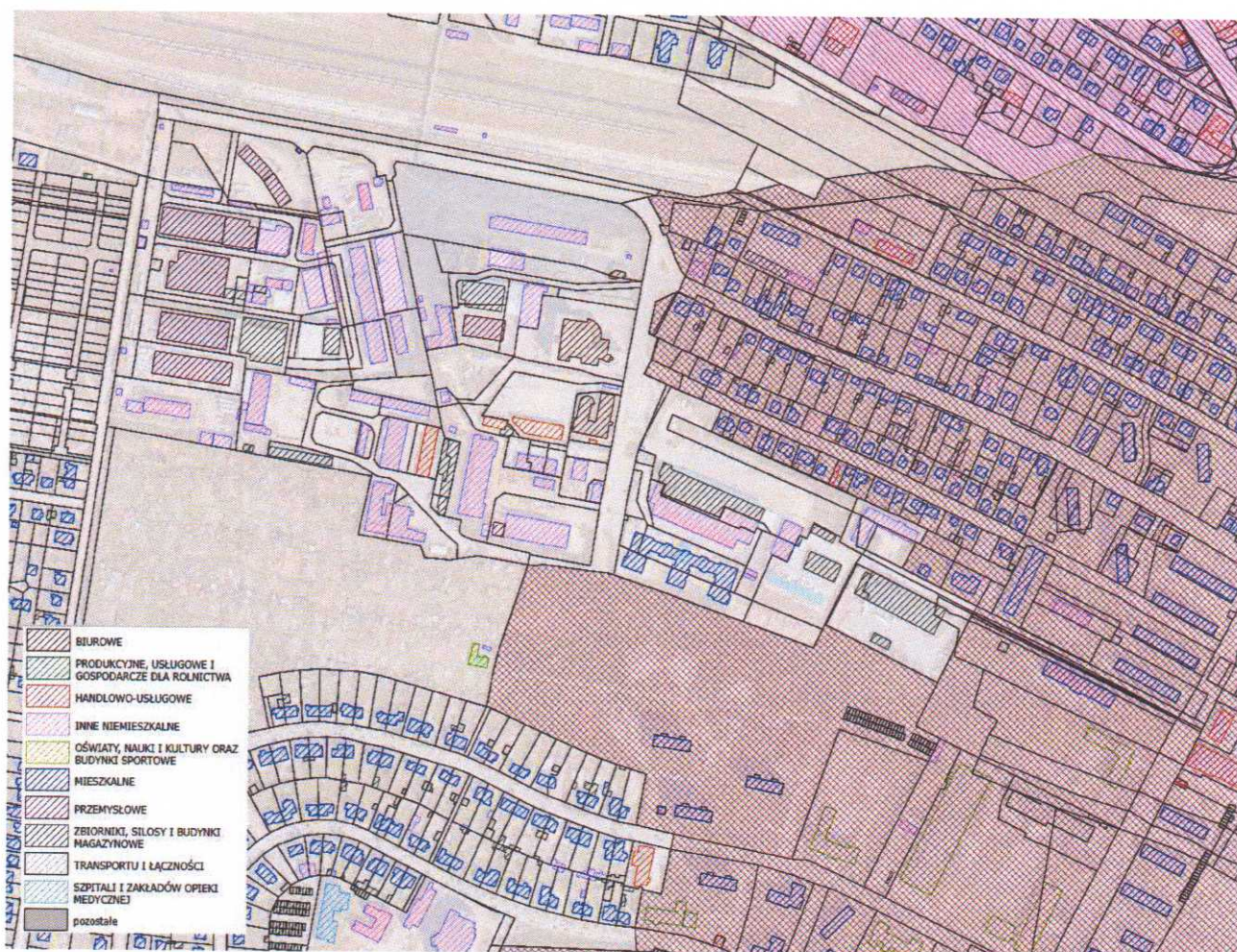
struktura funkcjonalna wynikająca ze studium (źródło: Geoportal Kielce)

II. POWIĄZANIA FUNKCJONALNE W KONTEKŚCIE DZIELNICY

Dostęp do terenu planowanej inwestycji z ulicy Jagiellońskiej poprzez ulicę Hożą/Młodą wzdłuż których przeważa funkcja mieszkalna – zabudowa wielo- i jednorodzinna. Bezpośrednie sąsiedztwo (ulica Kolberga) stanowi oddział ZUS, biurowiec Urzędu Pracy wraz z zabudową o charakterze przemysłowym i handlu hurtowego. U szczytu ulicy Kolberga zrealizowana została średniej wielkości inwestycji deweloperska. 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. Planowana inwestycja mieszkaniowa w zakresie funkcjonalnym wpisuje się w urbanistyczną strukturę okolicy gdzie pierwotne funkcje przemysłowo-magazynowe wypierane są przez zabudowę wielorodzinną. W analizowanym obszarze występują wyraźne deficyty w dostępie do podstawowych usług handlu, edukacji i wypoczynku. Również te aspekty stanowią istotny element koncepcji programowej planowanego przedsięwzięcia.

Rozkład funkcjonalny w kontekście okolicznej zabudowy przedstawiony został poniżej w formie graficznej opracowanej na podstawie ogólnodostępnych danych planistycznych z Geoportal Kielce.



struktura funkcjonalna okolicznej zabudowy (źródło: Geoportal Kielce)

III. DYNAMIKA ZACHODZĄCYCH ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW SĄSIEDNICH

Teren podlega sukcesywnym przekształceniom urbanistycznym – zabudowa przemysłowa zastępowana jest przez zabudowę wielorodzinną (zrealizowana w ostatnich latach oraz planowana do realizacji w bezpośredniej okolicy w miejsce hurtowni). W północnej części terenu planowana jest do realizacji nowoczesna baza autobusów elektrycznych. Wprowadzenie funkcji mieszkalnej generuje istotne ograniczenia dla pozostałości 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. Cykliczne blokowanie i tak niedrożnego układu komunikacyjnego z uwagi na organizację transportów ponadgabarytowych oraz generowany w zakładzie hałas spotyka się z coraz większymi protestami co de facto jest głównym powodem rozważań właścicieli o przeniesieniu zakładu w inne miejsce. Wydaje się, że wobec nieuchronnych zmian funkcjonalnych w kierunku zabudowy wielorodzinnej (silnie akcentowane w planowanym do uchwalenia Planie Ogólnym gminy) przekształcenie terenu zakładu przemysłowego w funkcję mieszkalną jest jedyną dostępną opcją. Nie bez znaczenia jest również fakt, że w praktyce jedynie inwestycja mieszkaniowa pozwala na stopę zwrotu w wysokości umożliwiającej zakup nowej działki i przeniesienie produkcji. Dodatkowym aspektem przemawiającym za takim kierunkiem zmian jest bezpośrednie sąsiedztwo z parkiem, którego rewitalizacja ma szansę stworzyć społecznie użyteczną przestrzeń rekreacji i wypoczynku coraz liczniejszych mieszkańców tej części dzielnicy.

IV. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Omawiana lokalizacja charakteryzuje się niewydolnym i jednostronnym układem komunikacyjnym, który w zasadzie powiązany jest jedynie z ulicą Jagiellońską, która sama w sobie jest nieprzystosowana do ruchu jaki obsługuje. Problem jest na tyle istotny, że jedynie realizacja północnej obwodnicy osiedla Ślichowice (planowana wzdłuż linii kolejowej) i włączenie jej w zrealizowany w ostatnich latach węzeł Żelazna jest w stanie znacząco wpłynąć na poprawę istniejących warunków. Potrzebę tą dodatkowo wzmacniają plany związane z chęcią rewitalizacji obszaru tzw. Nowego Miasta i związanych z nią inwestycji mieszkaniowych.

Przekształcenie funkcjonalne terenu planowanej inwestycji wydaje się być krokiem w dobrą stronę, gdyż cyklicznie realizowane transporty ponadgabarytowe stanowią zaczynają jeden z kluczowych problemów tego terenu.

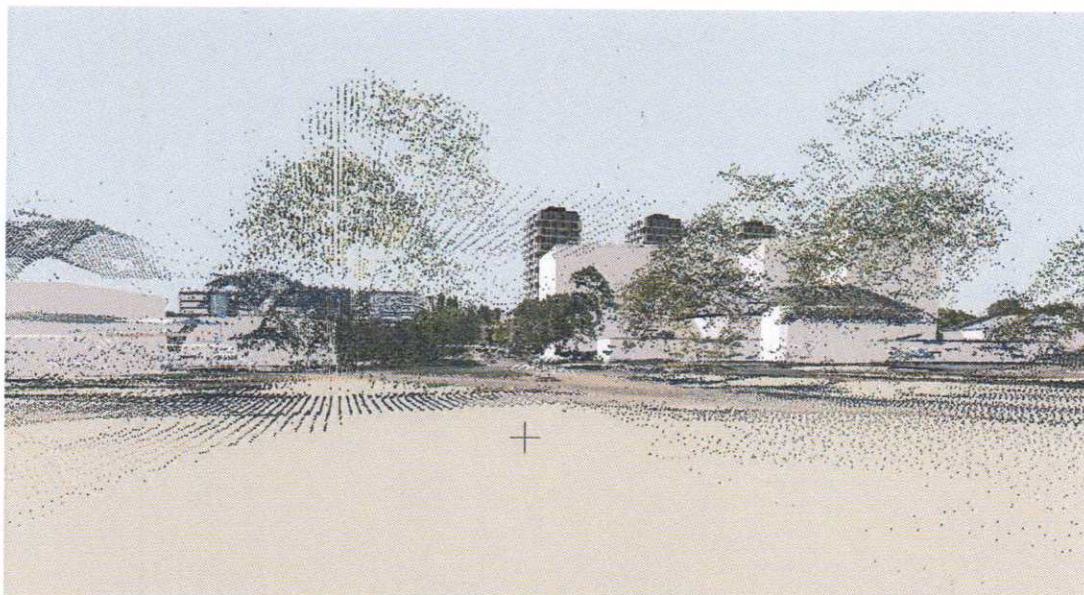
W związku z tym, w ramach inwestycji (odrębny tryb w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych) przewiduje się przeprojektowanie i remont części układu drogowego w zakresie przewidzianym umową z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach. Zakres ustalonych prac będzie stanowił kontynuację miejskich planów inwestycyjnych związanych z przebudową pobliskiego układu komunikacyjnego na potrzeby nowobudowanej bazy autobusów elektrycznych.

V. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE I KOMPOZYCYJNE

Poszukując odpowiedniej formy dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego przeprowadzone zostały analizy różnych typów zabudowy – od zwartych niskich kubatur po próbę stworzenia założenia o silnej i jednoznacznej formie przestrzennej mającej za zadanie stworzenia lokalnej dominanty przestrzennej. Za wyborem tego drugiego rozwiązania, poza zagadnieniami czysto ekonomicznymi, przemawiają dwa zasadnicze aspekty funkcjonalno-przestrzenne. Pierwszym z nich była chęć stworzenia w ramach planowanej inwestycji maksymalnej możliwej przestrzeni sprzyjającej rekreacji w otoczeniu zieleni. Takich przestrzeni w istniejącej strukturze urbanistycznej szczególnie brakuje. Równie istotne było wygospodarowanie wydzielonej przestrzeni na funkcje handlowo-usługowe o odpowiednim standardzie, które mają szansę na podniesienie atrakcyjności tej części dzielnicy. Drugim czynnikiem determinującym rozwiązanie przestrzenne była chęć powiązania inwestycji z terenami pobliskiego parku. Wyniesienie głównych kubatur na poziom przylegającego do terenów parkowych odcinka ulicy Kolberga pozwolił na odseparowanie przestrzeni mieszkalnych od części handlowo-usługowej wprowadzając pożądaną segregację funkcjonalną. Dodatkowo przestrzeń pod główną platformą idealnie nadaje się do ukrycia w niej sporych gabarytów parkingu spełniającego wyśrubowane parametry wskazane w lokalnych standardach urbanistycznych jednocześnie eliminując parkingi z terenu nieruchomości co pozwala na stworzenie atrakcyjnych przestrzeni społecznych. Nie bez znaczenia jest też aspekt ekonomiczny, gdyż pozwala obniżyć koszty robót ziemnych co z kolei ułatwia zainwestowanie zaoszczędzonych funduszy na zieleni i małą architekturę niezbędną do prawidłowego kształtowania nowoczesnych przestrzeni do życia mieszkańców.

Należy uznać, że planowana silna i geometrycznie prosta forma dominanty lokalnej w postaci trzech wież w kształcie litery L pozwala na podkreślenie ekspozycji i znaczenia wzgórza parkowego, które stanowić powinno istotne ogniwo łączące zdegradowaną okolicę ze stosunkowo dobrze funkcjonującą strukturą zgrupowaną w rejonie ulicy Lecha. W zamyśle inwestycja, choć z pozoru agresywna przestrzennie, może stać się swego rodzaju katalizatorem i symbolem pozytywnych zmian. Chaos i brak porządku okolicznej zabudowy wymaga stworzenia nowego kontekstu kompozycyjnego.

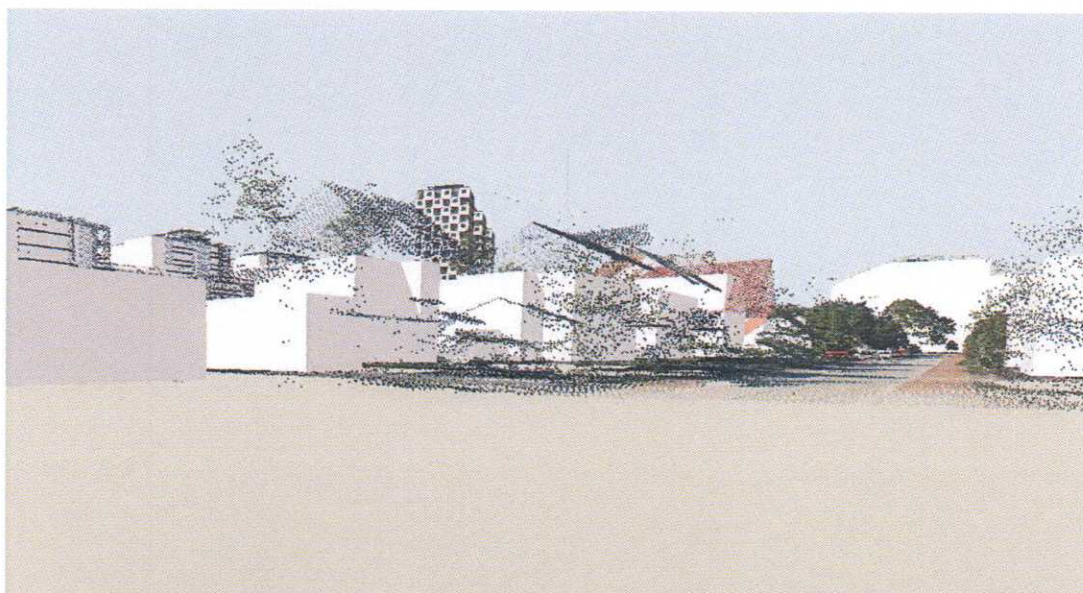
Poniżej analiza wglądów i widoków opracowana w oparciu o model 3D inwestycji w kontekście istniejącej struktury urbanistycznej z wykorzystaniem chmury punktów.



widok Hoża/Kolberga (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok Kolberga na wysokości ZUS (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza kwartału Hoża/Młoda (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok od strony ul. Chrobrego (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza parku Górki Czarnowskie (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok z wnętrza parku Górki Czarnowskie (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)



widok od strony ul. Działkowej (źródło: Geoportal - chmura punktów z modelem 3D)

VI. PODSUMOWANIE

Powyższa analiza wskazuje na prawidłowe powiązania planowanej inwestycji mieszkaniowej w kontekście dzielnicy oraz pobliskiej istniejącej zabudowy. Projekt wprowadza poprawne relacje między funkcjami mieszkalnymi a wspólnymi (przestrzenie rekreacyjne, usługowe), wprowadza segregację ruchu pieszych i samochodów. Układ budynków zapewnia stosowne nasłonecznienie, przewietrzanie i wglądy widokowe. Kompozycja nie zaburza relacji przestrzennych w kontekście ochrony krajobrazu kulturowego. Spójność wizualna budynków (materiały, proporcje, tektonika elewacji) i zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych oraz stonowanej kolorystyki (mimo ich współczesnego charakteru) pozwala na wpisanie się nowej zabudowy w istniejący kontekst. Koncepcja wspiera interakcje mieszkańców (przestrzenie wspólne, tereny zielone i rekreacyjne) jednocześnie zapewniając walory z ukształtowania półprywatnych wnętrz urbanistycznych zaprojektowanych o założenia inkluzywne (przestrzenie dla różnych grup wiekowych i potrzebach społecznych).

Inwestor stoi na stanowisku, że inwestycja w znaczącym stopniu przyczyni się do ożywienia i zurbanizowania tego obszaru, zapewni przyjazną przestrzeń dla przyszłych mieszkańców oraz stanowić będzie dobry przykład dla kolejnych inwestycji.

opracowali:

Bartosz Bojarowicz
 mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz



Marcin Kamiński
 mgr inż. arch. Marcin Kamiński

