

Kielce 13.07.2026

wnioskodawca/inwestor:

POLMARK2 INVEST sp. z o.o.

25-620 Kielce, ul. Kolberga 4

NIP: 9592091336 REGON: 544254883 KRS: 0001228969

reprezentowana przez pełnomocnika:

Marcina Kamińskiego

adres do korespondencji i dane kontaktowe:

Marcin Kamiński tel. +48 602 479725

25-646 Kielce, ul. 1 Maja 191/213

kb@architekci.kielce.pl

Rada Miasta Kielce

za pośrednictwem **Prezydenta Miasta Kielce**

ul. Rynek 1, 25-303 Kielce

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 5 lipca 2018r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

MODYFIKACJA w związku z wezwaniem z dnia 30.06.2026r. [pismo: RM-II.670.26.2026]

Działając w imieniu inwestora – POLMARK2 INVEST SP. Z O.O. (pełnomocnictwo w załączniku), na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496 z 7 sierpnia 2018r. ze zmianami), w dalszej części wniosku zwanej Ustawą, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

„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]”

UZASADNIENIE:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem [art.7 ust.7 pkt 1]

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji:

598/1, 598/3, 598/10, 598/12, 598/13 [obręb 0009 Kielce]

na projekcie zagospodarowania terenu oznaczone literami ABCD...W-A (linia czerwona)

W sposób graficzny wskazane w ZAŁĄCZNIKACH C.1 i C.2.

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- 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, 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);

Działki (i części działek) stanowiące teren inwestycji wraz z oznaczeniem obszarów na które inwestycja będzie oddziaływać została przedstawiona w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w ZAŁĄCZNIKU C.1. Sposób wyznaczenia obszaru oddziaływania pokazano w formie opisowej i graficznej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – ZAŁĄCZNIK A. Licencja mapy – ZAŁĄCZNIK C.4.

Inwestycja realizowana będzie poza terenami podlegającymi ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową o których mowa w art.5 Ustawy.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań [art.7 ust.7 pkt 2]

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	16 000.0 m ²
--	-------------------------

planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	17 975.0 m ²
---	-------------------------

3. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań [art.7 ust.7 pkt 3]

minimalna (planowana) liczba mieszkań	290
---------------------------------------	-----

maksymalna (planowana) liczba mieszkań	416
--	-----

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową [art.7 ust.7 pkt 4]

W projektowanym budynku/-ach przewiduje się działalność handlową i/lub usługową w formie wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej. Na taką działalność przewiduje się część kondygnacji parteru oraz piętra (z wyłączeniem komunikacji oraz pomieszczeń technicznych).

Zgodnie z art. 3 Ustawy, planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W związku z tym należy przyjąć, że planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową w projektowanym budynku stanowić będzie nie mniej niż 5% planowanej minimalnej powierzchni mieszkań tj. 800m² (5% z 16.000m²) i nie więcej niż 20% maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań tj. 3.595m² (do 20% z 17.975m²) – przyjęto 3.595m².

planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych lub usługowych	800.0 m ²
--	----------------------

planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych lub usługowych	3595.0 m ²
---	-----------------------

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu [art.7 ust.7 pkt 5]

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej jest zabudowany i użytkowany na potrzeby przedsiębiorstwa produkcyjno-usługowo-handlowego "POLMARK KIELCE". W jego obszarze prowadzone są liczne przewody podziemnego uzbrojenia terenu. Teren jest ogrodzony, zniwelowany i w większości utwardzony. Wzdłuż południowej i wschodniej granicy (głównie) istniejące nasadzenia drzew i krzewów. Cała istniejąca infrastruktura (m.in. budynki, utwardzenia, mury oporowe, urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna nadziemna i podziemna oraz pozostałe elementy zagospodarowania) przeznaczona jest do likwidacji i/lub przebudowy (przy zachowaniu ciągłości dostawy i odbioru mediów dla zabudowy sąsiedniej). Planowany sposób zagospodarowania działek stanowiących teren inwestycji w sposób graficzny przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU C.2. Na przedmiotowym terenie powstanie zabudowa zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną – ZAŁĄCZNIK A.

W ramach realizacji inwestycji planuje się, między innymi, następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- budowa od 1 do 3 podpiwniczonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wydzieloną częścią usługowo-handlową; budynek/-i z trzema odrębnymi częściami nadziemnymi (segmenty A, B i C) na wspólnej kondygnacji podziemnej i częściowo zagłębionych poniżej istniejącego terenu kondygnacji parteru oraz piętra;
- budowa i przebudowa zjazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz chodników wraz z odwodnieniem i oświetleniem terenu;
- wyburzenie istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń budowlanych;
- likwidacja istniejących kolizji oraz budowa nowej infrastruktury technicznej związanej z planowaną inwestycją (w tym sieci i przyłącza, realizacja utwardzeń, dróg pożarowych, parkingów, wiat śmietnikowych, ogrodzeń, barier i inne);
- organizacja i urządzenie terenu (np. plac zabaw, miejsce rekreacyjne, teren wypoczynku lub sportu i rekreacji, stojaki rowerowe, wiaty, pergole oraz trejaże) – urządzenia i obiekty małej architektury itd.;
- zmiana niwelety terenu (w tym przekrycie do dwóch kondygnacji wyniesionych ponad istniejący poziom terenu oraz garażu podziemnego) wraz z budową schodów terenowych, pochylni, skarp, murów i innych konstrukcji oporowych;
- usunięcie istniejących drzew i krzewów kolidujących z inwestycją oraz realizacja nowych nasadzeń;

Na potrzeby m.in. przedmiotowej inwestycji realizowana będzie przebudowa części drogi publicznej (ul. Kolberga), która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora z zarządcą drogi, której kopia stanowi ZAŁĄCZNIK D.1.2 do niniejszego wniosku.

6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu [art.7 ust.7 pkt 6]

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, w pasie drogowym przyległych ulic, znajdują się niezbędne do prawidłowego funkcjonowania planowanego zespołu budynku sieci infrastruktury technicznej. Część będzie rozbudowywana w ramach projektu przebudowy ulicy Kolberga. Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia oraz zapewnieniami ich dostawy/odbioru wydanymi przez poszczególnych gestorów, które stanowią ZAŁĄCZNIKI D.2-6:

- dostęp do sieci wodociągowej – z istniejącej na wysokości planowanej inwestycji sieci wodociągowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kolberga poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Kolberga poprzez przebudowywane istniejące przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci energetycznej – projektowane przyłącze zgodnie z zapewnieniem gestora sieci (w tym budowa linii zasilającej średniego napięcia oraz stacji transformatorowych);
- dostęp do sieci gazowej (alternatywnie) – z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN315 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Kolberga poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci ciepłowniczej (alternatywnie) – projektowane przyłącze zgodnie z zapewnieniem gestora sieci.
- dostęp do sieci kanalizacji deszczowej – odprowadzenie do kanału kanalizacji deszczowej DN400 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Kolberga poprzez projektowane/przebudowywane przyłącze na warunkach gestora sieci;

Powiązania inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 na ZAŁĄCZNIKU C.3.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej [art.7 ust.7 pkt 7]

a) zapotrzebowanie na wodę, energię, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, sposób zagospodarowywania odpadów

- zapotrzebowanie na media

Przewidywane zapotrzebowanie planowanej inwestycji na media:

zapotrzebowanie na wodę (łącznie do celów: bytowych oraz p. poż. / Q_{dmax}) ~165 m³/dobę

ścieki socjalno-bytowe ~150 m³/dobę

zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa) 2500 kW

zapotrzebowanie na ciepło (łączna moc cieplna na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody) 1500 kW

- niezbędna liczba miejsc postojowych

Nie mniej niż minimalna ilość ustalona zgodnie ze wskaźnikiem dla inwestycji mieszkaniowych lokalizowanych poza strefą zabudowy śródmiejskiej wskazanym w Lokalnych Standardach Urbanistycznych dla miasta Kielce (1,5-krotność liczby mieszkań) plus jedno miejsce postojowe na każde 100m² minimalnej powierzchni użytkowej lokali handlowych lub usługowych (i nie mniej niż 1 mp na lokal usługowy lub handlowy) i nie więcej niż 660, tj. 1,5-krotność maksymalnej przewidzianej ilości lokali mieszkalnych oraz jedno miejsce postojowe na każde 100m² maksymalnej powierzchni użytkowej lokali handlowych lub usługowych (i nie mniej niż 1 mp na lokal usługowy lub handlowy).

W ramach określonej wyżej niezbędnej liczby miejsc postojowych zostaną zapewnione miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilości minimum 4% liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Miejsca zlokalizowane zostaną we wbudowanym w budynek/-ki garażu wielokondygnacyjnym.

minimalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych 443

$$290 \times 1.5 [\text{lokale mieszkalne}] + 800 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 [\text{lokale usługowe}] \text{ tj.: } 435(190 \times 1.5) + 8(800/100) = 443$$

planowana minimalna ilość lokali usługowych lub handlowych: 3

w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (4% z 443 = 17,72): 18

maksymalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych 660

$$416 \times 1.5 [\text{lokale mieszkalne}] + 3595 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 [\text{lokale usługowe}] \text{ tj.: } 624(416 \times 1.5) + 36(3595/100) = 660$$

planowana maksymalna ilość lokali usługowych lub handlowych: do 36

w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową (4% z 660 = 26,40): 27

- sposób zagospodarowania odpadów

Przewidywane odpady stałe wynikające z użytkowania budynku (lokali mieszkalnych i handlowych lub usługowych) to tradycyjne odpady komunalne. Zbierane indywidualnie odpady gromadzone będą w odpowiednich kontenerach selektywnych, umieszczonych w wydzielonym w budynku pomieszczeniu i/lub wiatkach śmietnikowych na terenie inwestycji i wywożone w systemie zorganizowanym przez odpowiednie służby na miejskie składowisko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie warunkami gospodarowania odpadami w Gminie Kielce. Zakłada się rozdzielanie pojemników na odpady na potrzeby lokali mieszkalnych i lokali handlowych lub usługowych. Przyjęto szacunkową ilość odpadów generowanych tygodniowo na podstawie:

- planowanej maksymalnej liczby mieszkańców:
 $642 * 60 \text{ l tygodniowo na osobę} = 38\,520 \text{ l}$
- planowanej maksymalnej powierzchni użytkowa lokali handlowych lub usługowych:
 $3.595 \text{ m}^2 * 5 \text{ l tygodniowo na } 1 \text{ m}^2 = 17\,975 \text{ l}$

łączna ilość odpadów generowanych tygodniowo w budynku wyniesie ~56 495 litrów, co przy częstotliwości wywozu 5x w tygodniu wymaga zapewnienia ~11 typowych kontenerów o pojemności 1100l.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowany sposób zagospodarowania działek stanowiących teren inwestycji w sposób graficzny przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU C.2 oraz w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej ZAŁĄCZNIK A do niniejszego wniosku.

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

Klasyfikacja (PKOB): **1122** – budynek mieszkalny, wielomieszkaniowy

Kategoria budynku: **XIII** – pozostałe budynki mieszkalne (funkcja podstawowa – przeważająca)

Funkcje uzupełniające (m.in. biura/handel/usługi/gastronomia, stanowiące od 5% do 20% pow. użytkowej mieszkań - funkcji podstawowej) – kategoria XVI i XVII.

Grupa wysokościowa: **W/WW** – budynki wysokie/wysokościowe

Powierzchnia terenu inwestycji:		13.827m²* , w tym
– działka numer ewidencyjny	598/1	5.213 m²
– działka numer ewidencyjny	598/3	6.770 m²
– działka numer ewidencyjny	598/10	273 m²
– działka numer ewidencyjny	598/12	296 m²
– działka numer ewidencyjny	598/13	1.275 m²

* powierzchnie działek na podstawie Geoportal KIELCE, weryfikowane w systemie Elektroniczne Księgi Wieczyste [ekw.ms.gov.pl; powierzchnia zmierzona w geometrii wynikającej z mapy zasadniczej: 13.825,8m²

Powierzchnia podlegająca przekształceniu – do 100% powierzchni bilansowanych działek tj. **13.827m²**.

Wysokość budynku/Liczba kondygnacji nadziemnych – do **18**

Geometria dachu – **dach płaski** o kącie nachylenia do 10°, z dopuszczeniem częściowego urządzenia jako pow. biologicznie czynna.

Garaż wielostanowiskowy, zamknięty wbudowany na kondygnacjach budynku/-ów (1-3 kondygnacje nadziemne/częściowo nadziemne i podziemne), częściowo wyposażony w niezależne platformy parkingowe – w zależności od ostatecznie przyjętego modelu parkingowego (platformy pionowe i/lub poziome, systemy automatycznego lub półautomatycznego parkowania itp.). Orientacyjna łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów ~9.950m². Dopuszcza się urządzenie zewnętrznych (naziemnych) miejsc postojowych, w tym w części lub w całości przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ramach wskazanej powyżej powierzchni (wraz z drogami manewrowymi).

Szczegółowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej (w tym charakterystyczne dane i wymiary, rozplanowanie na działce budowlanej, rozwiązania materiałowe, techniczne i funkcjonalne oraz powiązanie z istniejącą zabudową sąsiednią) zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną (ZAŁĄCZNIK A).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **planowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in.:

- zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowaną na terenach nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy oraz formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (20.000m²);
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowane na terenach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha (10.000m²).

Przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumieć należy powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia; a powierzchnię użytkową jako powierzchnię zabudowy i powierzchnię zajęłą przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego obiektu budowlanego (tj. w rozumieniu rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody. Od południa – Kielecki Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa B (ogródki działkowe) oraz strefa P (park) oddzielone od terenu inwestycji pasem drogowym ulicy Kolberga.

Powierzchnia terenu inwestycji, a więc także maksymalna możliwa powierzchnia zabudowy planowanego do realizacji budynku, wynosi 13.827m², więc będzie mniejsza niż 2 ha. Powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego (w rozumieniu przywołanego rozporządzenia) wraz z ewentualnymi miejscami urządzonymi na terenie planowana jest na około 9.950m² i będzie mniejsza niż 1 ha.

8. **Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej** [art.7 ust.7 pkt 7a]

Powierzchnia biologicznie czynna (minimalna) – 3.456,8m² co stanowi 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej. Współczynnik przyjęto dla inwestycji lokalizowanych poza obszarami zabudowy śródmiejskiej – zgodnie z art.17 ust.4a pkt.1 Ustawy. Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – 1.728,4m² co stanowi 50% minimalnej, wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

9. **Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości i księgi wieczystej, jeśli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową** [art.7 ust.7 pkt 8]

– działka numer ewidencyjny	598/1	obręb 0009	– KW:	KI1L/00050353/1
– działka numer ewidencyjny	598/3	obręb 0009	– KW:	KI1L/00050353/1
– działka numer ewidencyjny	598/10	obręb 0009	– KW:	KI1L/00050413/0
– działka numer ewidencyjny	598/12	obręb 0009	– KW:	KI1L/00073193/8
– działka numer ewidencyjny	598/13	obręb 0009	– KW:	KI1L/00073193/8

10. **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 ustawy** [art.7 ust.7 pkt 9]

Nie dotyczy – Planowana inwestycja nie wywoła skutku o którym mowa w art.35 ust 1.

Zjazd, przyłącza oraz ewentualne usunięcie kolizji z podziemnym uzbrojeniem terenu zostaną (na podstawie art. 1 pkt. 2 Ustawy) wykonane na zasadach ogólnych tj. w ramach odrębnych inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem planowanej przebudowy fragmentu ulicy Kolberga, która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora zawartej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych (ZAŁĄCZNIK D.1.2). Potencjalne trasy przyłączy do budynku nie powodują innych ograniczeń o których mowa w art.35 ustawy i nie wymagają dalszych zgód właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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

Nie dotyczy – Planowana inwestycja nie wymaga zajęcia terenów śródlądowych dróg płynących ani obszarów kolejowych na potrzeby budowy/przebudowy sieci uzbrojenia terenu.

Potencjalne przejście sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową (w tym usunięcia kolizji) przez pas drogowy ulicy Kolberga będzie realizowane na zasadach ogólnych w trybie odrębnym, w tym w ramach planowanej przebudowy fragmentu ulicy Kolberga, która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora zawartej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych (ZAŁĄCZNIK D.1.2).

12. **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** [art.7 ust.7 pkt 11]

Nie dotyczy – dla wnioskowanego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

- zgodność z planem ogólnym gminy /brak sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Na dzień złożenia wniosku w gminie Kielec nie obowiązuje plan ogólny. W myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [art. 64 pkt. 2], 'do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą [...], przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [...]’.

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', więc przyjęcie należy, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest z nim sprzeczna.

- brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Nie dotyczy – teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z wiedzą wnioskodawcy, zarówno teren inwestycji jak i istniejąca zabudowa nie jest objęta żadnymi formami ochrony zabytków.

14. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy [art.7 ust.7 pkt 13]

Na potrzeby wykazania spełnienia warunków lokalizacji przyjęto następujące dane:

- Na podstawie danych GUS [<https://kielce.stat.gov.pl/kielce-ii/>] liczba mieszkańców Kielce (według stanu na dzień 31.12.2025) wynosi ~ 178.800;
- Liczbę mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wyliczono w następujący sposób:
 $17.975,0\text{m}^2$ (maksymalna planowana powierzchnia mieszkalna) / $28\text{m}^2 = 641,96$ /przyjęto **642** osoby;
- Wymaganą powierzchnię terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wyliczono w następujący sposób:
 642 (liczba mieszkańców) * $4\text{m}^2 = 2.568\text{m}^2$;
- **Liczbę nowych uczniów** w szkole podstawowej wyliczono w następujący sposób:
 7% z 642 (liczba mieszkańców) = $44,94$ /przyjęto **45** uczniów.

Wymagane odległości (liczone jako dojście piesze za pośrednictwem ogólnodostępnych ciągów pieszych albo pieszo-jezdnymi) do przystanku komunikacyjnego szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (a także ich powierzchnię) określono za pomocą ogólnodostępnych narzędzi informatycznych [System Informacji Przestrzennej Miasta Kielce, portal internetowy Google Maps].

a) Odpowiedni dostęp do drogi publicznej

Warunek spełniony

Zgodnie z informacją Miejskiego Zarządu Dróg, obsługa komunikacyjna inwestycji umocowana jest umową nr 11/2026 z dnia 25.05.2026r. zawartą w trybie art.16 ustawy o drogach publicznych, pomiędzy Gminą Kielce a POLMARK2 INVEST sp. z o.o..

Teren inwestycji na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa ma bezpośredni dostęp do pasa drogowego (drogi publicznej) ulicy Kolberga której parametry zapewnią wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej (minimalna wymagana szerokość drogi - nie mniejsza niż 6m). Informacja o dostępie do drogi publicznej i warunkach obsługi komunikacyjnej stanowi ZAŁĄCZNIK D.1.1.

b) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Warunek spełniony

Sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna w pasie drogowym ulicy Kolberga na wysokości terenu inwestycji. Techniczne warunki przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D.2

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Warunek spełniony

Sieć elektroenergetyczna w pasie drogowym ulicy Kolberga. Zapewnienie o możliwości przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D.3.

d) Dostęp do innych sieci uzbrojenia terenu

Warunek spełniony

Na potrzeby planowanej inwestycji zakłada się wykonanie przyłączy do miejskiej sieci ciepłowniczej (lub alternatywnie gazowej) oraz kanalizacji deszczowej (odpowiednio – ZAŁĄCZNIKI D.4, D.5 i D.6).

e) Dostępność przystanku komunikacyjnego

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od przystanku komunikacji miejskiej wynosi 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od przystanku komunikacji miejskiej.

Warunek spełniony

Odległość terenu inwestycji do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej (ulica Kolberga) wynosi 100m. Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E.

f) Dostęp do szkoły podstawowej

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od szkoły podstawowej w której istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie stanowiącej co najmniej 7% planowanej liczby mieszkańców wynosi 1 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od szkoły podstawowej.

Warunek spełniony

W wymaganej odległości znajdują się cztery placówki oświatowe:

- Szkoła Podstawowa nr 18 przy ulicy Chrobrego do której odległość wynosi ~400-500m (wskazana);
- Szkoła Podstawowa nr 5 przy ulicy Górniczej do której odległość wynosi ~1100m (dodatkowa);
- Szkoła Podstawowa nr 34 przy ulicy Naruszewicza do której odległość wynosi ~1200m (dodatkowa),
- Zespół Szkół Specjalnych nr 1 przy ulicy Szkolnej do których odległość wynosi ~1400m (dodatkowa)

Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E. Stosowne zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w wymaganej Ustawą ilości stanowi ZAŁĄCZNIK F.

g) Dostęp do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni minimum 4m² na mieszkańca wynosi 1 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od szkoły podstawowej.

Warunek spełniony

Minimalna powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu dla planowanej inwestycji (z uwagi na liczbę mieszkańców) wynosi minimum 2.516m². Teren o takiej powierzchni zapewniony zostanie w ramach planowanej inwestycji co, zgodnie z art.17 ust.4c, zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4 (warunek lokalizacji - zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu). Niezależnie, w odległości około 100m od terenu inwestycji znajdują się istniejący urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniający wymagane kryteria – Park Miejski Górki Czarnowskie o łącznej, orientacyjnej powierzchni ponad 3ha. Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E.

h) Lokalne standardy urbanistyczne

Planowana inwestycja spełnia wymogi określone w lokalnych standardach urbanistycznych.

Lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Kielce wprowadzone uchwałą NR X/155/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmienione uchwałą NR LVII/1128/2022 oraz nowelizowane uchwałą NR XXIV/448/2025 w stosunku do wymogów stawianych przez Ustawę, odmiennie regulują maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową oraz wprowadzają dodatkowe wymagania nie przewidziane Ustawą tj.:

- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów,
- wskaźnik ilości miejsc postojowych dla lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową,
- wskaźnik miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zgodnie z ww lokalnymi standardami urbanistycznymi, dla terenu inwestycji objętej wnioskiem przewiduje się:

- wysokość budynku/-ów: do 18 kondygnacji nadziemnych tj. zgodnie z §1 pkt.2 – dla strefy W dopuszczenie wysokości zabudowy do 21 kondygnacji nadziemnych;
- wskaźnik ilości miejsc postojowych dla lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową min.443/max.660 tj. zgodnie z §2 pkt.2 dla inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w Strefie B – minimum 1,0 miejsc parkingowych na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 mp/lokal usługowy lub handlowy;
- wskaźnik miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min.18/max.27 tj. zgodnie z §2 pkt.3 ust. 3 – miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilości min. 4% miejsc postojowych w ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych;
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: lokalizowanych w strefie B – 50% liczby miejsc parkingowych dla samochodów dla lokali mieszkalnych oraz dodatkowo min. 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową (lecz nie mniej niż 2 mp/lokal usługowy lub handlowy).

minimalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla rowerów

234

435×0.5 [lokale mieszkalne] + $800 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 \times 2$ [lokale usługowe] tj.: **218**(435×0.5)+**16**($800/100 \times 2$) = **234**
planowana minimalna ilość lokali usługowych lub handlowych: 3

maksymalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla rowerów

384

624×0.5 [lokale mieszkalne] + $3595 \text{m}^2 / 100 \text{m}^2 \times 2$ [lokale usługowe] tj.: **312** (624×0.5)+**72**($3595/100 \times 2$) = **384**
planowana maksymalna ilość lokali usługowych lub handlowych: do 36

Miejsca postojowe dla rowerów zlokalizowane zostaną w projektowanym/-ch budynku/-ach oraz na terenie inwestycji (w przestrzeni ogólnodostępnej).

15. Załączniki [art.8]

a) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi ZAŁĄCZNIK A.

b) Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13

Oświadczenie inwestora stanowi ZAŁĄCZNIK B.

c) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1

Nie dotyczy – inwestycja nie jest planowana na obszarze kolejowym.

d) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1

Nie dotyczy – inwestycja nie jest planowana na obszarze portów i przystani morskich.

e) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą 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

Nie dotyczy – dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzasadnienie wskazane zostało w punkcie 7.c niniejszego wniosku.

f) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1

Nie dotyczy – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu Ustawy. Przebudowa odcinka ulicy Kolberga, planowana w związku z ustaleniem obsługi komunikacyjnej, zgodnie z art.1 pkt. 2 Ustawy, realizowana będzie w trybie odrębnym, na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych, zgodnie z umową w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartą z zarządcą drogi – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach.

Mając na uwadze powyższe uzasadnienie, zgodnie z którym wykazano, że przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone Ustawą, wnoszę jak w petitum.



Marcin Kamiński
pełnomocnik POLMARK2 INVEST SP. Z O.O.

Integralna część wniosku stanowią załączniki:

-
- A** koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami
 - B** oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy
 - C.1** granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który inwestycja będzie oddziaływać
 - C.2** planowany sposób zagospodarowania terenu
 - C.3** powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu
 - C.4** licencja mapy zasadniczej
 - D.1.1** informacja o dostępie do drogi publicznej i obsługi komunikacyjnej inwestycji
 - D.1.2** kopia umowy ws przebudowy części ulicy Kolberga
 - D.2.1** warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
 - D.2.1** warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej [rozszerzenie]
 - D.3** zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
 - D.4** zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci ciepłej [alternatywa]
 - D.5** zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci gazowej [alternatywa]
 - D.6** warunki odprowadzenia wód deszczowych
 - D.7.1** oświadczenie właściciela terenu
 - D.7.2** oświadczenie wnioskodawcy [inwestora]
 - E** standardy dostępności [odległości]
 - F** zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
 - G.1** pełnomocnictwo do działania w imieniu wnioskodawcy [inwestora]
 - G.2** potwierdzenie wniesienia opłaty za pełnomocnictwo