

mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz
15.02.2023
DYREKTOR
Wydział Urbanistyki i Architektury
Kielce, 14.02.2023 r.
mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538)

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

Wnioskodawca: pełna nazwa - pieczęć firmy, imię i nazwisko, adres, nr telefonu kontaktowego:

HAUKE BOSAKA 7 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa
ul. Paderewskiego 14, 25-004 Kielce;
NIP: 959-20-43-751; REGON: 389282161; KRS: 0000908597

Pełnomocnik:

Marcin Wiączkowski
Adres do korespondencji:
Detan Sp. z o.o.

Ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce
Nazwa zamierzenia budowlanego:



BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH (OD 1 DO 8 BUDYNKÓW) WRAZ Z USŁUGAMI I HANDLEM W PARTERZE W CZĘŚCI BUDYNKÓW, GARAŻAMI PODZIEMNYMI, MIEJSCAMI POSTOJOWYMI NAZIEMNYMI NA DZIAŁKACH NR EWIDENCYJNY 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 OBRĘB 0024 PRZY UL. HAUKE – BOSAKA W KIELCACH.

Uzasadnienie kompletności wniosku w oparciu o Art. 7. ust. 7 w/w Ustawy:

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 1.

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Wnioskiem objęty jest teren o powierzchni 17 107 m². Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej - załącznik nr 1.

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Kielcach:

- dz. nr ewid. 1169/1, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00067288/6,
- dz. nr ewid. 1169/2, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00078533/9,
- dz. nr ewid. 1169/3, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00078533/9,
- dz. nr ewid. 1169/4, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00078533/9,
- dz. nr ewid. 1184/21, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00043557/9,
- dz. nr ewid. 1168/1, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00043557/9,
- dz. nr ewid. 1168/2, obręb 0024, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 1168/3, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00043557/9,

Oznaczonych na załączniku nr 1 literami: **ABCDEFGHIJK - A;**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na infrastrukturę:

- dz. nr ewid. 1167/5, 1184/16, 1184/23, 1184/26, 1184/25, 1184/1, 1160, obręb 0024 - w zakresie dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dz. nr ewid. 1184/20, obręb 0024 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej,
- dz. nr ewid. 1184/20, obręb 0024 - w zakresie wykonywania przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej,
- dz. nr ewid. 1184/21, obręb 0024 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci gazowej,
- dz. nr ewid. 1184/8, obręb 0024 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci energetycznej,
- dz. nr ewid. 1184/8, obręb 0024 - w zakresie wykonania zjazdu oraz dojść pieszych.

Oznaczonych na załączniku nr 1 małymi literami: **abcdefghijkl-a** oraz **lmnoprstuwy-l**;

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji: 1167/2, 1167/3, 1167/5, 1167/6, 1167/8, 1167/9, 1167/10, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, 1184/8, 1184/13, 1184/14, 1184/20, 1184/22.

Nr działki	Podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	UWAGI
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2021 poz. 2351 z późn. zmianami)	art. 7.1.1.		Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	Nie występuje oddziaływanie
1167/2, 1167/3, 1167/5, 1167/6, 1167/8, 1167/9, 1167/10, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, 1184/8, 1184/13, 1184/14, 1184/20, 1184/22		§ 13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania	Nie występuje oddziaływanie

			zbiorowego, placu zabaw	
		§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	Nie występuje oddziaływanie
		§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	Nie występuje oddziaływanie
1167/2, 1167/3, 1167/5, 1167/6, 1167/8, 1167/9, 1167/10, 1179/6, 1179/7,		§ 60	Nasłonecznienie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać

				budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	Nie występuje oddziaływanie
		§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenia Ministra RiGŻ z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2014 poz. 81)	§ 6-10a	Odległości budowli rolniczych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2015.460)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2015 poz. 1297)	Art. 53	Odległości obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)	§ 3	Odległości od cmentarzy	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych	załącznik nr 1	Dopuszczalne poziomy pole elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie

	poziomów (Dz. U. 2003.192.1883),			
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)	Art. 135, 235		Nie występuje oddziaływanie
1167/2, 1167/3, 1167/5, 1167/6, 1167/8, 1167/9, 1167/10, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, 1184/8, 1184/13, 1184/14, 1184/20, 1184/22	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.)	§ 2 i 3		
	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. Z 2013 r., poz. 21)	Art. 96.12	Minimalna odległość od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Z 2006 r. Nr 137, poz. 984)	Załącznik nr 8	Odległości obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi od urządzeń i instalacji związanych z przygotowaniem i magazynowaniem ścieków używanych jako nawóz w rolnictwie	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Z 2015 r., poz. 469)	Art. 27	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 88n	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych,	Nie występuje oddziaływanie

		Art.107	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na obszarach stref ochronnych	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Z 2014 r., poz 1446)	Art. 17 i 18	Ograniczenie dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz.U. 2003 nr 130 poz. 1192)	Załącznik nr 2, 3, 6, 9, 10, 11, 13, 15,	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Nie występuje oddziaływanie

Oznaczonych na załączniku nr 1 cyframi: **1-11**;

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3 000 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 24 134 m²

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych - 100 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych – 914,03 m²

Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług - 3100 m²

Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług – 25 048,03 m²

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna liczba mieszkań (planowana) - 60

Maksymalna liczba mieszkań (planowana) - 483

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową.

W budynkach przewiduje się wyodrębnienia części handlowej i usługowej w części budynków. Usytuowanie lokali handlowych i usługowych według załącznika nr 3, na poziomie parteru.

Powierzchnia lokali usługowych i handlowych nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej mieszkań (914,03m²/24 134m²~0,0379=3,79%).

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu w sposób graficzny przedstawiono na załącznik nr 2. Obecnie teren przedsięwzięcia jest wykorzystywany przez przedsiębiorstwa usługowe. Znajduje się na nim łącznie 14 obiektów budowlanych, tj. 2 biurowe, 4 przemysłowe, 1 transportu i łączności oraz 7 pełniących funkcję zbiorników, silosów i budynków magazynowych. Pozostałą część terenu inwestycyjnego stanowi teren utwardzony, tj. parkingi, chodniki, place oraz roślinność charakterystyczna dla zbiorowisk ruderalnych i synantropijnych z pojedynczymi krzewami i drzewami. Pod ziemią terenu inwestycji znajdują się instalacje infrastruktury technicznej. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji ww. zabudowa, tereny utwardzone i instalacje infrastruktury technicznej przeznaczone są do rozbiórki. Na uwolnionym od zabudowy terenie powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 6.

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

W sąsiedztwie terenu inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanej inwestycji.

Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury z ul. Hauke-Bosaka:

- **dostęp do sieci wodociągowej** Ø150 mm z rur żeliwnych w ul. Hauke-Bosaka - poprzez projektowane przyłącze wody dla projektowanych budynków według warunków technicznych wydanych przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2021/2898 TT-W/AŁ z dnia 29.11.2021 r.;
- **dostęp do sieci kanalizacyjnej** Ø0,20 m w rejonie ul. Wapiennikowej 90 - poprzez istniejący przewód kanalizacji sanitarnej Ø0,20 m na podstawie zgody właściciela przewodu tj. MUSI Sp. z o.o. oraz poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej dla projektowanych budynków według warunków technicznych wydanych przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2022/0730 TT-W/AŁ z dnia 16.05.2022 r.;
- **dostęp do sieci kanalizacji deszczowej** - poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej dla projektowanych budynków według oświadczenia wydanego przez MZD, znak: WT.RIK.610.1.159.2021.WZ z dnia 28.10.2021 r.;
- **dostęp do sieci energetycznej** podziemnej niskiego i średniego napięcia - poprzez projektowane przyłącze energii elektrycznej dla projektowanych budynków według oświadczenia wydanego przez PGE, znak: 23-I2/WZD/00030/814 z dnia 13.01.2023 r.;
- **dostęp do sieci gazowej** średniego ciśnienia SDR 17,6 PE 100 w ul. Hauke-Bosaka - poprzez projektowane przyłącze gazu dla projektowanych budynków według oświadczenia wydanego przez Polską Spółkę Gazowniczą, znak: PSGKI/459OKSP/63/O/0/1136333/21/2/21 z dnia 28.10.2021 r.;
- **brak dostępu do sieci ciepłowniczej** - na podstawie oświadczenia wydanego przez MPEC, znak: TT-I/PW/593/32/1988/2021 z dnia 02.11.2021 r. na tym etapie przygotowania inwestycji nie przewiduje się połączenia inwestycji z miejską siecią ciepłowniczą.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 7.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

Ad.7a) *zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów;*

Przewidywane zapotrzebowanie Inwestycji na media, określone zgodnie z warunkami przyłączeniowymi wydanymi przez stosownych Zarządców:

- zapotrzebowanie na wodę - 236 m³/dobę,
- ścieki socjalno-bytowe - 236m³/dobę,

- zapotrzebowanie na energię elektryczną - 1440 kW,
- zapotrzebowanie na gaz - 5040 m³/dobę, - gaz ziemny będzie służył do ogrzewania pomieszczeń oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, nie przewiduje się korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej
- kanalizacja deszczowa 17 m³/dobę - średnio

Ilość odpadów bytowych:

Liczba mieszkań – 483

Szacowana liczba mieszkańców – 862

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych.

1 os. – 2 tyg. – 120 l

1 os. – 1 tydz. – 60 l

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 4 razy w tygodniu.

60 l / 4 odbiory = 15 l / odbiór

862 x 15 l = 12930 l

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Kielce, na podstawie stosownej umowy.

Odnosnie miejsc postojowych zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik nr 3 przewidziano:

Liczba miejsc postojowych dla części usługowej - 10 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min.1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.; powierzchnia użytkowa lokali usługowych wg załącznika nr 3: 914,03 m²).

Liczba miejsc postojowych dla części mieszkalnej - 532 miejsca postojowe dla części mieszkalnej (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min.1,1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.; ilość lokali mieszkalnych, wg załącznika nr 3: 483).

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych: 542 miejsca postojowe w tym:

- 63 miejsca postojowe naziemne
- 479 miejsca postojowe w 8 garażach podziemnych

W ramach projektowanych miejsc postojowych przewidziano:

- 22 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

Liczba miejsc postojowych dla rowerów - 286 (wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min.50% miejsc dla samochodów dla lokali mieszkalnych wg załącznika nr 3: 532 miejsca postojowe 266 miejsc parkingowych dla rowerów) oraz min.2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych wg załącznika nr 3: 914,03 m² 20 miejsc parkingowych dla rowerów), zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w ulicy Hauke-Bosaka.

Wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane zgodnie z warunkami technicznymi znak: WT.RIK.610.1.159.2021.WZ z dnia 28.10.2021 r. wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

Ad.7b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Planowany sposób zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 2.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w części budynków przewiduje się wyodrębnienia części handlowej i usługowej na poziomie parteru. W kondygnacji podziemnej budynków planowane są garaże na samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne.

Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynków na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. W zespole zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garaży podziemnych i miejsc postojowych naziemnych. Drogi wewnętrzne będą bezpośrednio połączone zjazdem z drogi publicznej tj. ulicą Hauke-Bosaka. Projektowane są dojścia piesze do wejść głównych do budynków. Na terenie inwestycji projektuje się elementy małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawników, krzewów i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu. Mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Do całego zespołu budynków będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. Podstawowe przeznaczenie budynków to samodzielne lokale mieszkalne.

W każdym budynku poszczególne funkcje rozmieszczono w sposób następujący:

- Na poziomie „-1” będzie znajdował się garaż oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie.
- W części budynków na poziomie „0” będą znajdować się lokale usługowo-handlowe i mieszkania, w części tylko lokale mieszkalne.
- Kolejne wyższe kondygnacje nadziemne przeznaczono wyłącznie na lokale mieszkalne.

Budynki przykryte będą dachami płaskimi. Zespół budynków będzie charakteryzował się architekturą o wysokich walorach estetycznych. Kolorystyka zespołu budynków będzie nawiązywać do tzw. „kolorów ziemi”. Cały układ zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy będzie wpisująca się w otaczającą ją kontekst urbanistyczny i przestrzeń tej części miasta.

Ad.7c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Garaż wbudowany w kondygnację podziemną każdego z budynków.

- powierzchnia parkingów podziemnych - do 1,2 ha
- powierzchnia zabudowy naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi - do 0,27 ha
- powierzchnia zabudowy budynków (planowana) - od 0,05 ha do 0,65 ha
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu - 1,72 ha
- powierzchnia biologicznie czynna (min.25%) - 4300 m²
- wysokość każdego z budynków do 22 m
- geometria dachu - dach płaski
- kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]

- kubatura - 169 700,00 m³

Przewidziane do realizacji w ramach ww. przedsięwzięcia garaże podziemne oraz miejsca postojowe na terenie inwestycji przekraczają 0,5 ha powierzchni użytkowej. Zatem na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2019, poz.1839) zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. b w/w rozporządzenia przedsięwzięcie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku załączono stosowną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.29.2021 z dnia 09.02.2022 r.

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

Nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako działki nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach:

- dla dz. nr ewid. 1169/1, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00067288/6,
- dla dz. nr ewid. 1169/2, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00078533/9,
- dla dz. nr ewid. 1169/3, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00078533/9,
- dla dz. nr ewid. 1169/4, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00078533/9,
- dla dz. nr ewid. 1184/21, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00043557/9
- dla dz. nr ewid. 1168/1, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00043557/9,
- dla dz. nr ewid. 1168/2, obręb 0024, brak księgi wieczystej,
- dla dz. nr ewid. 1168/3, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00043557/9.

Ad.9) *Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.*

Przedstawiona inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

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

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wnioski wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr:

- dz. nr ewid. 1184/8, obręb 0024, brak księgi wieczystej
- dz. nr ewid. 1184/20, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066455/1
- dz. nr ewid. 1184/22, obręb 0024, księga wieczysta KW 5967
- dz. nr ewid. 1184/16, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066455/1
- dz. nr ewid. 1184/23, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00063093/4
- dz. nr ewid. 1184/26, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066814/6
- dz. nr ewid. 1184/25, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066814/6
- dz. nr ewid. 1184/1, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066814/6
- dz. nr ewid. 1160, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00190674/0
- dz. nr ewid. 1167/5, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066455/1

w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdów.

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

Dla terenu planowanej inwestycji nie ma ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z czym nie zachodzi przypadek nieuwzględnienia jego postanowień.

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

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce określa teren inwestycji jako:

„Tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa.”

Zatem wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium przeznaczenie terenu.

Ad.13) Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. zawarto poniżej.

Odnosnie: Rozdziału 3

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ad. Art. 17.ust. 1.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 1) *bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;*

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Hauke-Bosaka. Ulica Hauke-Bosaka posiada szerokość 6 m, a jej parametry spełniają wymagania dotyczące ochrony pożarowej. Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej według załącznika nr 5 - zaświadczenie MZD w Kielcach, znak: WD.RDO.426.8.2023.MS z dnia 25.01.2023 r oraz załącznika nr 5a – umowy nr 13/2022 w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej z dnia 20.01.2023r.

- 2) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);*

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Hauke-Bosaka:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej
- sieci gazowej

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 6a, 6b ,6c, 6d, 7, 9.

3) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 8.

Ad. Art. 17.ust.2.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) *w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców –500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);*

Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 260 m, czyli nie jest większa niż 500 m. Wykazano to na załączniku nr 11.

- 2) *w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców –1500 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,*

Warunek spełniony. Istnieje szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. mieszkańców, czyli 68 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 750 m, czyli nie jest większa niż 1500 m. Wykazano to na załączniku nr 12.

Ad. Art. 17.ust.3.

Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: EKS-I.4424.158.2021 z dnia 03.11.2021 r. załącznik nr 13.

Ad. Art. 17.ust.4.

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o pow. większej niż iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Planowana ilość mieszkańców wynosi 862 osób co warunkuje by tereny rekreacyjne o pow. min. 3448 m² znajdowały się w odległości nie większej niż 1500 m. Warunek spełniony – dostępne publicznie tereny rekreacyjne Rezerwatu Przyrody Wietrznia im. Zbigniewa Rubinowskiego wraz otoczeniem znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji w odległości około 1100 m, czyli nie większej niż 1500 m. Wskazano to na załączniku nr 14.

Ad. Art. 17.ust.5.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

Ad. Art. 17.ust.6.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) *poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;*
- 2) *w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.*

Warunek spełniony. Budynki będą miały do 7 kondygnacji nadziemnych.

Ad. Art. 17.ust.7.

Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17.ust.8.

Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad. Miasto Kielce na dzień składania wniosku posiada ponad 100 000 mieszkańców.

Ad. Art. 17.ust.9.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (24 134 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m². Planowana liczba mieszkańców to 862 osób.

Ad. Art. 17.ust.10.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym.

Ad. Art. 17.ust.11.

Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Ad. Art. 19.ust.1.

Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2

Gmina uchwaliła w/w standardy. Uchwała Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832).

Ad. Art. 19.ust.2.

Lokalne standardy urbanistyczne:

- 1) *w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;*
- 2) *nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.*

Inwestycja wnioskowana spełnia uchwalone standardy. Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych dla przedmiotowej inwestycji zawarto w złączniku nr 16.

SPEŁNIENIE WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW Z ART.7.UST.8.

Ad. Art.7.ust.8.

Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) *koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;*

Koncepcja w/w stanowi część II załączoną do wniosku.

- 2) *oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;*

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13; stanowi załącznik nr 4 do wniosku.

- 3) *uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;*

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

- 4) *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;*

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 jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

- 5) *decyzję 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);*

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.29.2021 z dnia 09.02.2022 jest dołączona do niniejszego wniosku.

- 6) *porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.*

Porozumienie nie jest wymagane.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz żadnego istniejącego na działce obiektu nie są wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków M. Kielce.

Wnioskodawca

*Marcin
Wizuloch*