

**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. 2024 poz.195 ze zm.)

**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:

„ESC” PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO – USŁUGOWE EMILIAN STAWECKI

ul. Legnicka 28, 25-324 Kielce;

NIP: 657-134-30-73; REGON: 290935438

Pełnomocnik:

Marcin Wiączkowski

Adres do korespondencji:

Detan Sp. z o.o.

ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce

**Nazwa inwestycji:**

**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z USŁUGAMI I HANDLEM W PARTERZE W CZĘŚCI BUDYNKÓW, GARAŻAMI PODZIEMNYMI NA DZIAŁKACH NR EWID. 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 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 27 060 m<sup>2</sup>. 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. 1176, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00054686/2,
- dz. nr ewid. 1177, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00077137/6,
- dz. nr ewid. 1178, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00066874/4,
- dz. nr ewid. 1179/1, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/2, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00046423/2,
- dz. nr ewid. 1179/3, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00081933/7,
- dz. nr ewid. 1179/4, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00081707/4,
- dz. nr ewid. 1179/5, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/6, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00074296/7,
- dz. nr ewid. 1179/7, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/8, obręb 0024, księga wieczysta nr brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 1179/9, obręb 0024, księga wieczysta nr K11L/00081933/7.

Oznaczonych na załączniku nr 1 literami: **ABCDEFGHIJKL – A.**

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

1

- podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowano na terenie inwestycji,
- podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowano na terenie inwestycji,
- podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowano na terenie inwestycji,
- podłączenie do miejskiej sieci energetycznej zlokalizowano na terenie inwestycji,
- część dz. nr ewid. 1184/8 obręb 0024 – w zakresie wykonania przyłącza ciepłowniczego
- część dz. nr ewid. 1184/8 i dz. nr ewid. 1184/22 obręb 0024 - w zakresie wykonania zjazdu.

Oznaczonych na załączniku nr 1 małymi literami: **a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k – a;**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji: 1172, 1173, 1174, 1175, 1298/26, 1299, 1300, 1301, 1302/1, 1303, 1304/2, 1314/1, 1314/2, 1314/5, 1314/4, 1318/2, 1323, 1183, 1185, 1182, 1181, 1180/2, 1180/1, 1184/5, 1184/8, 1184/22, 1169/1, 1169/2, 1167/8, 1167/2, 1168/1, 1168/2, 1168/3, 1167/5, 1167/9, 1167/3, 1167/6, 1167/10, 1167/11, 1167/13

Oznaczonych na załączniku nr 1 liczbami:

**1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35, 36,37,38 – 1;**

Nr działki	Podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	UWAGI
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.)	art. 7.1.1.		Nie występuje oddziaływanie
		Art. 31	Odległości rozbieranych budynków od granicy działki	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	
1314/2, 1314/1, 1304/2, 1303, 1302/1, 1301, 1300, 1299, 1298/26, 1175, 1167/11, 1167/10, 1167/3, 1167/9, 1168/3,1 168/2, 1168/1,		§ 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)

1169/1, 1169/2				
		§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	Nie występuje oddziaływanie
		§ 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
1298/26, 1299		§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	Występuje oddziaływanie
1175, 1298/26, 1299, 1300, 1301, 1302/1, 1303, 1304/2,		§ 60	Nasłonecznienie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi,

1314/1, 1314/2, 1314/5, 1318/2, 1323, 1183				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 RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 6-10	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. 2023 poz.645 ze zm.)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 poz. 602)	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 Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania	załącznik	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie

	dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz.2448),			
	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. 2022, poz. 2556 ze zm.)	Art. 135		Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	§ 2 i 3		Nie występuje oddziaływanie Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko
	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2022, poz. 21 ze zm.)	Art. 96 ust.12	Minimalna odległość od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo Wodne ustawa z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. 2022 poz. 2625 ze zm.)	Art. 232	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 176	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych,	Nie występuje oddziaływanie
		Art.382	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. 2022, poz. 840 ze zm.)	Art. 17 i 18	Ograniczenie dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo lotnicze ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. 2022 poz. 1235)	Rozdział 4	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Nie występuje oddziaływanie

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na inwestycję drogową na podstawie umowy nr 1/2024 z dnia 11.01.2024 r. zawartą z MZD w Kielcach: 1184/5, 1196/7, 1196/19, 1196/11, 1196/14, 1196/16, 1165/11, 1165/9, 1165/20, 1165/19, 1165/26, 1165/25, 1165/17, 1165/16, 1165/15, 1165/23, 1165/21, 918, 902/3, 917/3, 917/5, 1196/20, 1196/21, 1196/22, 1196/9, 1196/12, 1197/1, 1198/1, 1199/1, 1200/1, 1229/14, 1229/16, 1229/18, 1229/20, 1196/23, 1196/15

Oznaczonych na załączniku nr 1 liczbami:

1',2',3',4',5',6',7',8',9',10',11',12',13',14',15',16',17',18',19',20',21',22' – 1';

Całościowe oddziaływanie inwestycji oznaczono liczbami rzymskimi:

I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX,X,XI,XII,XIII,XIV,XV,XVI,XVII,XVIII,XIX,XX,XXI,XXII,XXIII,XXIV,XXV,XXVI,XXVII,XXVIII,XXIX,XXX,XXXI,XXXII,XXXIII,XXXIV,XXXV,XXXVI,XXXVII,XXXVIII,XXXIX,XL,XLI,XLII,XLIII,XLIV,XLV,XLVI,XLVII,XLVIII,XLIX,L,LI,LII,LIII,LIV,LV,LVI,LVII,LVIII,LIX,LX,LXI,LXII,LXIII,LXIV,LXV,LXVI,LXVII,LXVIII,LXIX-I

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

*Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.*

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 10 000 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 24 848,27 m<sup>2</sup>

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych - 600 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych – 1 272,90 m<sup>2</sup>

Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług – 10 600 m<sup>2</sup>

Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług – 26 121,17 m<sup>2</sup>

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

*Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.*

Minimalna liczba mieszkań (planowana) - 150

Maksymalna liczba mieszkań (planowana) - 529

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

*Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową.*

W budynkach przewiduje się wyodrębnienie części handlowej i usługowej w części budynków. Usytuowanie lokali handlowych i usługowych według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Powierzchnia lokali usługowych i handlowych będzie większa niż 5 % oraz nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej mieszkań (1 272,90m<sup>2</sup>/24 848,27m<sup>2</sup>~0,0512=5,12%).

#### 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 załączniku nr 2. Obecnie na części terenu znajduje się nieukończony budynek przemysłowy, pozostały teren przedsięwzięcia jest porośnięty trawą oraz drzewami. W części zachodniej inwestycji zlokalizowane są sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej w części wschodniej inwestycji zlokalizowane są sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w pozostałej części teren jest wolny od czynnych mediów podziemnych i nadziemnych, nieczynne instalacje na terenie inwestycji przeznaczone do rozbiórki. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji większość drzew poddanych zostanie wycince, a istniejące fundamenty rozbiórce. Drzewa i krzewy porastające teren planowanej inwestycji to roślinność o charakterze ruderalnym, która pojawiła się na silnie przekształconym przez człowieka terenie (np. zmiana ukształtowania terenu przez roboty ziemne, budowę hali i nawierzchni betonowych) w wyniku zaniechania użytkowania terenu. Efektem tego jest wkraczanie gatunków

pionierskich takich jak licznie występującą topola osika (*Populus tremula* L.) i jej mieszańce z topolą białą, brzoza brodawkowata (*Betula pendula* L.) oraz gatunków obcego pochodzenia o charakterze inwazyjnym dobrze adaptujące się do przekształconych antropogenicznie terenów takich jak klon jesionolistny (*Acer negundo* L.) robinia biała (*Robinia pseudoacacia* L.) -w miejscach bardziej suchych i lepiej doświetlonych, oraz w mniejszym stopniu orzech włoski (*Juglans regia* L.) czy jesion pensylwański (*Fraxinus pennsylvanica* Marsh.) występujący w miejscach bardziej zacienionych i mniej suchych. Pozostałe gatunki drzew to drzewiaste formy wierzby iwy (*Salix caprea* L.), wierzba krucha (*Salix x fragilis*), śliwa ałyczy (*Prunus cerasifera* Ehrh.),. Znacznie mniej licznie występuje jarzab pospolity i lipy drobnolistne (*Tilia cordata* Mill.). Większość drzew porastających teren inwestycji ze względu na swoje obwody nie będzie podlegała konieczności uzyskania decyzji zezwalającej na wycinkę. Jest to po części związane z charakterem miejsca w którym pierwsze pojawiły się drzewa o charakterze pionierskim i inwazyjnym dla których ustawodawca, ze względu na ich tempo wzrostu oraz (co do zasady) mniejszą wartość przyrodniczą przewidział wyższe wartości obwodów, od których należy uzyskać decyzję zezwalającą na wycinkę. Są to m.in. występujące licznie na terenie gatunki topól, wierzb dla których decyzja jest wymagana od 80 cm obwodu pnia (na wys. 5 cm) oraz obce gatunki drzew o charakterze inwazyjnym takie jak klon jesionolistny, robinia biała, dla których decyzja jest wymagana od 65cm obwodu pnia (na wys. 5 cm). Z tego względu tylko dla części drzew będzie konieczne uzyskanie decyzji na wycinkę. Drzewa dla których wymagana będzie decyzja na wycinkę zajmują ok. 35% powierzchni terenu inwestycji o których mowa jest w dokumentacji stanowiącej załącznik do złożonego wniosku. Pozostała część terenu inwestycji to drzewa o obwodach poniżej wartości, które nie kwalifikują do uzyskania decyzji na wycinkę.

Na terenie planowanej inwestycji nie zaobserwowano chronionych gatunków roślin. Ponieważ teren nie jest objęty formą ochrony przyrody roślinność ta podlega ochronie jedynie ze względu na zapisy art. 83-90 ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody. Kilkadziesiąt drzew porastających ok 35% powierzchni terenu inwestycji ze względu na swoje obwody będzie wymagać uzyskania decyzji zezwalającej na wycinkę. Będzie ona również wymagana dla krzewów przekraczających określoną w ustawie powierzchnię 25m<sup>2</sup> (np. egzemplarze derenia białego, głogu czy leszczyny pospolitej).

Wysokość poszczególnych budynków została tak zaprojektowana by nie zasłaniała otwarcie widokowych, starano się przy tym jak najmniej ingerować w zmiany wysokościowe projektowanego terenu. Rzędne „zera” poszczególnych budynków przyjęto dostosowując je do istniejącego poziomu terenu.

Na przekształconym terenie powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II.

Inwestycja nie jest zlokalizowana w strefie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ani żadnej innej strefie obszaru chrononego. Teren inwestycji nie jest zagrożony powodzią nie znajduje się w strefie zalewowej. Inwestycja nie będzie w żaden sposób zagrażać zlokalizowanym po sąsiedztwu rodzinnym ogródkom działkowym.

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

*Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.*

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

Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury:

- **dostęp do sieci wodociągowej** Ø100 mm (150 mm) z rur żeliwnych w dz. nr ewid. 1178 - poprzez projektowane przyłącze wody dla budynków według zapewnienia wydanego przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2023/2095 TT-W/AŁ z dnia 23.10.2023 r., przebudowa kolidującego fragmentu sieci wodociągowej nie będzie wykraczała poza teren inwestycji;

- **dostęp do sieci kanalizacyjnej sanitarnej** do istniejącego kanału sanitarnego z rur kamionkowych 200 mm w dz. nr ewid. 1178 poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej według zapewnienia wydanego przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2023/2095 TT-W/AŁ z dnia 23.10.2023 r. przebudowa kolidującego fragmentu sieci kanalizacji sanitarnej nie będzie wykraczała poza teren inwestycji;

- **dostęp do sieci kanalizacji deszczowej** - poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej dla projektowanych budynków według zapewnienia wydanego przez MZD w Kielcach, znak: WT.RIK.610.1.113.2023.WZ z dnia 08.08.2023 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/00677/L. dz. 12926/2023 z dnia 25.09.2023 r.;
- **dostęp do sieci ciepłowniczej** - na podstawie zapewnienia wydanego przez MPEC Sp. z o.o., znak: TP/PW/325/32/1430/2023 z dnia 05.09.2023 r. połączenie się z istniejącą siecią ciepłowniczą na działce nr ewid. 1184/8 (obręb 0024).

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

*Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:*

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

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

- zapotrzebowanie na wodę (średnie) - 227 m<sup>3</sup>/dobę,
- ścieki socjalno-bytowe – 227 m<sup>3</sup>/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 1500+1500=3000 kW,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – 2250 kW
- kanalizacja deszczowa 17 m<sup>3</sup>/dobę - średnio

**Ilość odpadów bytowych:**

Liczba mieszkańców – 529

Szacowana liczba mieszkańców – 888

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych, w skali 1 tygodnia 60 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych

1 os. – 2 tyg. – 120 l

1 os. – 1 tydz. – 60 l

Tygodniowo inwestycja będzie „wytwarzała”

888x60 l=53 280 l

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 5 razy w tygodniu.  
53 280 l / 5 odbiory = 10 656 l / odbiór

**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.**

**Odnośnie miejsc postojowych zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II przewidziano:**

Liczba miejsc postojowych - 794 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny) dodatkowo 21 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla lokalu, 9 lokali do 100 m<sup>2</sup> – 9 miejsc postojowych, 6 lokali od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup> – 12 miejsc postojowych zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. oraz Uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022). **Razem 815 miejsc postojowych.**

łącznie ilość projektowanych miejsc postojowych: 815 m.p.

w tym:

- 113 miejsc postojowych naziemnych
- 702 miejsca postojowe w garażach podziemnych (część miejsc na platformach poziomych i pionowych)



W ramach projektowanych miejsc postojowych przewidziano:

- 33 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. (14 na terenie inwestycji oraz 19 w garażach podziemnych)

Minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - 439 (wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min. 50% miejsc dla samochodów dla lokali mieszkalnych wg załącznika II: 794 miejsc postojowych dla samochodów - 397 miejsc parkingowych dla rowerów, dodatkowo min. 2 miejsca dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu usługowego i handlowego – 9 lokali do 100 m<sup>2</sup> – 18 miejsc parkingowych dla rowerów, 6 lokali od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup> – 24 miejsca parkingowe dla rowerów) zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. oraz Uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych dla rowerów: 449 m.p.

w tym:

- 135 miejsc postojowych naziemnych

- 314 miejsc postojowych wewnątrz budynków

Woda dostarczana będzie wodociągiem Ø100 (150) zlokalizowanym na dz. nr ewid. 1178.

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na dz. nr ewid. 1178.

Wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane zgodnie z zapewnieniem znak: WT.RIK.610.1.113.2023.WZ z dnia 08.08.2023 r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

**Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt b) 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym usługi handlu) w niektórych budynkach oraz garażami podziemnymi. Na kondygnacji podziemnej budynków planowane są garaże na samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne, na parterze przedsionki wejściowe wraz z korytarzem, lokale mieszkalne oraz klatka schodowa i windy osobowe, w niektórych budynkach na parterach lokale usługowe i handlowe od I do XIII piętra lokale mieszkalne. Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynków na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. Na terenie inwestycji zaprojektowano drogi wewnętrzne obsługujące wszystkie budynki. Przy drogach tych zlokalizowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Drogi wewnątrz służą również jako drogi pożarowe. Wjazd na teren inwestycji znajduje się w północnej części, drogą wewnętrzną połączoną zjazdem z ulicą Hauke-Bosaka.

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 budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. Podstawowe przeznaczenie budynku to samodzielne lokale mieszkalne, część uzupełniająca to lokale usługowe i handlowe.

Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu, będą charakteryzowały się architekturą o wysokich walorach estetycznych. Cały układ zagospodarowania terenu z dominantą w postaci budynku 14-kondygnacyjnego nie będzie zakłócać otwarcia widokowych na Wietrzną oraz górę Telegraf rysunek powiązania przestrzenne – analiza osi widokowych

względem projektowanej dominanty). Projektowana dominanta przewyższa wysokością okoliczne budynki, jednak proponowany układ zabudowy o zróżnicowanych wysokościach budynków, wpisuje się w szerszy kontekst urbanistyczny dzielnicy oraz planowane w tamtym terenie zmiany.

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

Powierzchnie projektowane:

- powierzchnia terenu w granicach inwestycji – 27 060 m<sup>2</sup>
- powierzchnia parkingów podziemnych – 19 829,00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi – 3 933,77 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (planowana) – 5 147,86 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 27 060 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (100%) – 4 204,35 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (50%) – zieleń nad garażem –  
8 565,82 m<sup>2</sup>x50%=4 282,91 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (50% x 88%) – zieleń nad garażem na geokracie –  
981,37 m<sup>2</sup>x 50% x 88%=431,80 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (88%) – teren rodzimy na geokracie  
122,52 m<sup>2</sup> x 88%=107,82 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna – 4 204,35 m<sup>2</sup>+4 282,91 m<sup>2</sup>+431,80 m<sup>2</sup>+107,82 m<sup>2</sup>=  
9 026,88 m<sup>2</sup>
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji 9 026,88 m<sup>2</sup>/  
27 060 m<sup>2</sup>~33,36%>25,0%
- geometria dachów - dach płaski
- kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]
- szerokość elewacji - bud. 1 – ok. 18,38 m; bud. 2 – ok. 18,38 m; bud. 3 – ok. 18,38 m; bud. 4 –  
ok. 18,38 m; bud. 5 – ok. 18,38 m; bud. 6 – ok. 18,38 m; bud. 7 – ok. 20,38 m; bud. 8 – ok.  
20,38 m; bud. 9 – ok. 20,38 m; bud. 10 – ok. 20,38 m.
- długość elewacji - bud. 1 – ok. 19,68 m; bud. 2 – ok. 34,59 m; bud. 3 – ok. 19,68 m; bud. 4 –  
ok. 42,39 m; bud. 5 – ok. 19,68 m; bud. 6 – ok. 52,59 m; bud. 7 – ok. 33,88 m; bud. 8 – ok.  
34,53 m; bud. 9 – ok. 34,68 m; bud. 10 – ok. 34,68 m.
- wysokość budynków - bud. 1 – ok. 21,35 m; bud. 2 – ok. 15,45 m; bud. 3 – ok. 27,25 m; bud.  
4 – ok. 18,40 m; bud. 5 – ok. 33,15 m; bud. 6 – ok. 18,40 m; bud. 7 – ok. 41,98 m; bud. 8 – ok.  
18,40 m; bud. 9 – ok. 36,10 m; bud. 10 – ok. 30,20 m.
- kubatura – bud. 1 – ok. 15 400 m<sup>3</sup>; bud. 2 – ok. 18 500 m<sup>3</sup>; bud. 3 – ok. 16 500 m<sup>3</sup>; bud. 4 –  
ok. 23 800 m<sup>3</sup>; bud. 5 – ok. 19 000 m<sup>3</sup>; bud. 6 – ok. 29 000 m<sup>3</sup>; bud. 7 – ok. 28 300 m<sup>3</sup>; bud. 8  
– ok. 19 000 m<sup>3</sup>; bud. 9 – ok. 27 400 m<sup>3</sup>; bud. 10 – ok. 24 500 m<sup>3</sup>. Kubatura wszystkich  
budynków – ok. 221 400 m<sup>3</sup>.
- powierzchnia całkowita części nadziemnej – bud. 1 – 2 683,72 m<sup>2</sup>; bud. 2 – 3 770,28 m<sup>2</sup>; bud.  
3 – 3 415,26 m<sup>2</sup>; bud. 4 – 5 008,53 m<sup>2</sup>; bud. 5 – 4 249,02 m<sup>2</sup>; bud. 6 – 6 292,12 m<sup>2</sup>; bud. 7 –  
6 927,38 m<sup>2</sup>; bud. 8 – 3 883,50 m<sup>2</sup>; bud. 9 – 6 514,60 m<sup>2</sup>; bud. 10 – 5 796,78 m<sup>2</sup>. Powierzchnia  
całkowita części nadziemnej wszystkich budynków – 48 541,19 m<sup>2</sup>.
- wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej do  
powierzchni terenu opracowania 48 541,19 m<sup>2</sup>/27 060 m<sup>2</sup>= 1,79
- powierzchnia zabudowy liczona wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010  
w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z  
2019, poz.1839 ze zm.) – powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w granicach  
inwestycji 27 060 m<sup>2</sup>, dodatkowo powierzchnia zabudowy pod przyłącze c.o. poza granicami  
inwestycji 33 m<sup>2</sup>, oraz powierzchnia zabudowy drogi wewnętrznej i zjazdu poza granicami  
inwestycji na dz. nr ewid. 1184/22 1354 m<sup>2</sup>; powierzchnia zabudowy całościowa wynosi  
28 447 m<sup>2</sup>.

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 ze zm.) przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garaży:

podziemnego garażu oraz miejsc postojowych na terenie wraz z drogami dojazdowymi wyniesie  $(19\,829,00\text{m}^2 + 3\,933,77\text{m}^2 = 23\,762,77\text{m}^2 > 10\,000\text{m}^2)$   $23\,762,77\text{m}^2$  przekroczy  $1,0\text{ha}$  ( $10\,000\text{m}^2$ ) powierzchni użytkowej. Powierzchnia zabudowy liczona według w/w rozporządzenia jest równa powierzchni terenu podlegającemu przekształceniu plus dodatkowo powierzchnia przyłącza c.o. i powierzchnia drogi wewnętrznej poza granicami inwestycji  $28\,447\text{m}^2$  i jest większa od dopuszczalnej wynoszącej  $2,0\text{ha}$  ( $20\,000\text{m}^2$ ), zatem zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. a i z §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia przedsięwzięcie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla przedsięwzięcia uzyskano Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 26.10.2022 r. znak: GKS-IV.6220.24.2022

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 7a).**

*Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej*

Na terenie inwestycji zaprojektowano na terenie biologicznie czynnym ogólnodostępny nieogrodzony urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni  $3\,587,78\text{m}^2$  dodatkowo powstało  $346,90\text{m}^2$  terenów utwardzonych powiązanych z ogólnodostępnym nieogrodzonym urządzonego terenem wypoczynku oraz sportu i rekreacji dla zaspokojenie osób ze szczególnymi potrzebami (co zostało zobrazowane na rysunku nr 01 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej), minimalna powierzchnia terenu przeznaczona pod teren wypoczynku i rekreacji wynosi  $50\%$  z  $25\%$  terenu inwestycji przeznaczoną na teren biologicznie czynny  $27\,060\text{m}^2 \times 25\% = 6765,0\text{m}^2 \times 50\% = 3\,382,5\text{m}^2$  oraz  $888$  mieszkańców  $\times 4\text{m}^2 = 3\,552,0\text{m}^2$  – warunek minimalnej powierzchni pod teren wypoczynku oraz rekreacji został spełniony  $3\,587,78\text{m}^2 > 3\,552\text{m}^2$

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 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 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1178/9 obręb 0024 rejon ul. Hauke-Bosaka w Kielcach:

- dz. nr ewid. 1176, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00054686/2,
- dz. nr ewid. 1177, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00077137/6,
- dz. nr ewid. 1178, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00066874/4,
- dz. nr ewid. 1179/1, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/2, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00046423/2,
- dz. nr ewid. 1179/3, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00081933/7,
- dz. nr ewid. 1179/4, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00081707/4,
- dz. nr ewid. 1179/5, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/6, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00074296/7,
- dz. nr ewid. 1179/7, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00052494/5,
- dz. nr ewid. 1179/8, obręb 0024, księga wieczysta nr brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 1179/9, obręb 0024, księga wieczysta nr KI1L/00081933/7.

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 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. Art. 7.ust 7.pkt 10.**

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

11

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

- dz. nr ewid. 1184/22, obręb 0024, księga wieczysta nr KW 5967,
- część dz. nr ewid. 1184/8, obręb 0024, księga wieczysta nr brak księgi wieczystej,

**w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdu.**

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 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. Art. 7.ust 7.pkt 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. 3, 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.”*

Południowy fragment działki nr ewid 1178 ok. 9,0m<sup>2</sup> jest na „*Terenie zieleni miejskiej wyłączonej z zabudowy*”. Na tym fragmencie działki będzie zaprojektowana zieleń.

Zwrócić należy uwagę, że przyjęcie takiego przeznaczenia terenu wynikało z całościowych analiz wykonanych i umieszczonych w „studium...” Dla terenu objętego wnioskiem uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. z p. zm uchwalono „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce”, gdzie wskazano i dokonano waloryzacji przestrzeni miejskich. W pkt. III-3.1 w tabeli pozycja: „P13 HAUKE BOSAKA” stwierdzono min, iż jest to „obszar chaotycznej o niskim standardzie zabudowy przemysłowo-składowej wymieszanej z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynkami biurowo – handlowymi.” W ocenie trwałości układu w strukturze miasta zadysponowano: „Struktura miejska do przekształceń. Natomiast w kierunkach niezbędnych działań i możliwości przekształceń ustalono: „Konieczność uporządkowania przestrzennego oraz przesądzenie o charakterze funkcjonalnym przestrzeni – **zaniechanie utrwalania funkcji przemysłowej jako głównej funkcji terenu, wprowadzenie infrastruktury miejskiej o wysokim standardzie szansą na lokalizację funkcji o charakterze komercyjnym.**

**Uwzględniając powyższe, wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium przeznaczenie terenu.**

**Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa może być zlokalizowana na danym terenie, o którym mowa w art. 5 ust. 3 ustawy i nie jest też sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 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 zapewniony:*

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 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 dostępu do drogi publicznej według załącznika nr 5 – informacja MZD w Kielcach, znak: WR.4020.1.2024.ES z dnia 12.01.2024r. Dodatkowo przedłożono umowę 1/2024 z dnia 11.01.2024 r. z MZD w Kielcach na wykonanie robót związanych z drogami publicznymi na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych załącznik 5A.

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 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 i na terenie dz. nr 1178, 1179/5:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej
- sieci ciepłownicza

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 6, 6A, 6B, 8, 9.

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 3**

*zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 7.

**Ad. Art. 17.ust.2.**

*Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:*

**Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 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 2020 r. poz. 1944 i 2400);*

Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 300 m, czyli nie jest większa niż 500 m. Wykazano to na załączniku nr 10.

**Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 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 65 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 750 m, czyli nie jest większa niż 1500 m. Wykazano to na załączniku nr 11.**

**Ad. Art. 17.ust. 3**

*Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej 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 zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: EKS-I.4424.1.112.2023 z dnia 07.08.2023 r. załącznik nr 12.**

**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 m<sup>2</sup>. 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.*

**Wymóg urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniono poprzez art. 17. ust. 4a pkt 1 i art. 17. ust. 4c**

**Ad. Art. 17.ust.4a.**

*Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:*

**Ad. Art. 17.ust.4a. pkt 1**

*Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;*

**Na obszarze inwestycji zaprojektowano na terenie biologicznie czynnym ogólnodostępny nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni 3 587,78 m<sup>2</sup> dodatkowo powstało 346,90 m<sup>2</sup> terenów utwardzonych powiązanych z ogólnodostępnym nieogrodzonym urządzonym terenem wypoczynku oraz sportu i rekreacji dla zaspokojenie osób ze szczególnymi potrzebami (rysunek nr 01 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej), minimalna powierzchnia terenu przeznaczona pod teren wypoczynku i rekreacji wynosi 50% z 25% terenu inwestycji przeznaczoną na teren biologicznie czynny 27 060 m<sup>2</sup>x25%=6765,0 m<sup>2</sup>x50%= 3 382,5 m<sup>2</sup> oraz 4 m<sup>2</sup> powierzchni na jednego mieszkańca 4 m<sup>2</sup>x888=3 552 m<sup>2</sup> – warunek minimalnej powierzchni pod teren wypoczynku oraz rekreacji został spełniony 3 587,78 m<sup>2</sup>>3 552 m<sup>2</sup>**

**Ad. Art. 17.ust.4a. pkt 2**

*Minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 – krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

**Zaprojektowano 815 miejsc postojowych (702 miejsca postojowe w garażach podziemnych [część miejsc na platformach poziomych i pionowych] i 113 miejsc postojowych na terenie). W budynkach będzie 529 mieszkań. Minimalna ilość miejsc postojowych dla mieszkań – 529x1,5=793,5~794 dodatkowo dla każdego 100 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych i handlowych przypada 1 miejsce postojowe, 9 lokali do 100 m<sup>2</sup> – 9 miejsc postojowych, 6 lokali od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup> – 12 miejsc postojowych razem dla lokali usługowych 21 miejsc**

postojowych w sumie 794+21=815 miejsc postojowych dla przedsięwzięcia i jest równa zaprojektowanej ilości miejsc postojowych – warunek spełniony.

**Ad. Art. 17.ust.4b**

*Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1,*

**Nie dotyczy.**

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 1**

*Inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;*

**Inwestycja nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 2**

*Inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;*

**Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 3**

*Udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.*

**Nie dotyczy.**

**Ad. Art. 17.ust.4c**

*Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.*

**Warunek ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony na terenie inwestycji.**

**Ad. Art. 17.ust.4d.**

*Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:*

**Ad. Art. 17.ust.4d. pkt 1**

*Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;*

**Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.4d. pkt 2**

*Minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej*

**Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.5.**

*Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, 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, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku. Wymóg, o którym mowa w ust. 4a w oparciu o infrastrukturę projektową w dniu składania wniosku. Ust. 4 i 4d nie dotyczy.**

**Ad. Art. 17.ust.6.**

*Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:*

**Ad. Art. 17.ust.6. pkt 1**

*poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;*

**Ad. Art. 17.ust.6. pkt 2**

w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Gmina Uchwałą 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) oraz Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023 i Nr XC/1731/2024 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 375 oraz z dnia 16.02.2024 r. poz. 834), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Warunek spełniony. Budynki będą miały włącznie do 14 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 m<sup>2</sup>.*

**Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (24 848,27 m<sup>2</sup>) i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Planowana liczba mieszkańców to 888 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 od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej 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 Uchwałą 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) oraz Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023 i Nr XC/1731/2024 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 375 oraz z dnia 16.02.2024 r. poz. 834), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**Ad. Art. 19.ust.2.**

*Lokalne standardy urbanistyczne:*

**Ad. Art. 19.ust.2. pkt 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;*

**Ad. Art. 19.ust.2. pkt 2**

*nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2*

**Inwestycja wnioskowana spełnia uchwalone standardy. Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych dla przedmiotowej inwestycji zawarto w załączniku nr 13.**

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

**Ad. Art.7.ust.8.**

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

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 1**

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

**Koncepcja w/w stanowi załącznik II do wniosku.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 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.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 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.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 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.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 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 2021 r. poz. 247, 784 i 922);*

16A

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.  
Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKŚ-IV.6220.24.2022 z dnia 26.10.2022  
jest dołączona do niniejszego wniosku.

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 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 wpisanego do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków M. Kielce.**

Wnioskodawca

*Marek  
Wierzchowski*