

## **KONCEPCJA URBANISTYCZNO -ARCHITEKTONICZNA**

### **NAZWA INWESTYCJI:**

**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z USŁUGAMI I HANDLEM W PARTERZE W CZĘŚCI BUDYNKÓW, GARAŻAMI PODZIEMNYMI, NA DZIAŁKACH NR EWIDENCYJNY 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.**

### **ADRES INWESTYCJI:**

**UL. HAUKE-BOSAKA; 25-217 KIELCE  
DZIAŁKI NR EWIDENCYJNY 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4,  
1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 OBRĘB 0024**

### **INWESTOR:**

**„ESC” PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO – USŁUGOWE EMILIAN STAWECKI  
UL. LEGNICKA 28  
25-324 KIELCE**

## **SPIS ZAWARTOŚCI**

### **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

I. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

II. ZAŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW

### **2. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

SPIS TREŚCI

01. ZAGOSPODAROWANIE TERENU	SKALA 1:500
02. BUDYNKI NR 1-10 RZUT GARAŻU	SKALA 1:500
03. BUDYNEK NR 1-2 RZUT PARTERU	SKALA 1:250
04. BUDYNEK NR 1-2 RZUT 1-2 PIĘTRA	SKALA 1:250
05. BUDYNEK NR 1-2 RZUT 3 PIĘTRA	SKALA 1:250
06. BUDYNEK NR 1-2 RZUT 4 PIĘTRA	SKALA 1:250
07. BUDYNEK NR 1-2 RZUT 5-6 PIĘTRA	SKALA 1:250
08. BUDYNEK NR 3-4 RZUT PARTERU	SKALA 1:250
09. BUDYNEK NR 3-4 RZUT 1-2 PIĘTRA	SKALA 1:250
10. BUDYNEK NR 3-4 RZUT 3 PIĘTRA	SKALA 1:250
11. BUDYNEK NR 3-4 RZUT 4 PIĘTRA	SKALA 1:250
12. BUDYNEK NR 3-4 RZUT 5 PIĘTRA	SKALA 1:250
13. BUDYNEK NR 3-4 RZUT 6-8 PIĘTRA	SKALA 1:250
14. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 1-2 PARTERU	SKALA 1:250
15. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 1-2 PIĘTRA	SKALA 1:250
16. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 3 PIĘTRA	SKALA 1:250
17. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 4 PIĘTRA	SKALA 1:250
18. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 5 PIĘTRA	SKALA 1:250
19. BUDYNEK NR 5-6 RZUT 6-10 PIĘTRA	SKALA 1:250
20. BUDYNEK NR 7 RZUT PARTERU	SKALA 1:250
21. BUDYNEK NR 7 RZUT 1-4 PIĘTRA	SKALA 1:250
22. BUDYNEK NR 7 RZUT 5 PIĘTRA	SKALA 1:250
23. BUDYNEK NR 7 RZUT 6-13 PIĘTRA	SKALA 1:250
24. BUDYNEK NR 8 RZUT PARTERU	SKALA 1:250
25. BUDYNEK NR 8 RZUT 1-5 PIĘTRA	SKALA 1:250
26. BUDYNEK NR 9 RZUT PARTERU	SKALA 1:250
27. BUDYNEK NR 9 RZUT 1 PIĘTRA	SKALA 1:250
28. BUDYNEK NR 9 RZUT 2-5 PIĘTRA	SKALA 1:250
29. BUDYNEK NR 9 RZUT 6-11 PIĘTRA	SKALA 1:250

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 30. BUDYNEK NR 10 RZUT PARTERU    | SKALA 1:250 |
| 31. BUDYNEK NR 10 RZUT 1-5 PIĘTRA | SKALA 1:250 |
| 32. BUDYNEK NR 10 RZUT 6-9 PIĘTRA | SKALA 1:250 |
| 33. BUDYNKI NR 1-2 PRZEKRÓJ A-A   | SKALA 1:250 |
| 34. BUDYNKI NR 3-4 PRZEKRÓJ B-B   | SKALA 1:250 |
| 35. BUDYNKI NR 5-6 PRZEKRÓJ C-C   | SKALA 1:250 |
| 36. BUDYNKI NR 7-8 PRZEKRÓJ D-D   | SKALA 1:250 |
| 37. BUDYNKI NR 9-10 PRZEKRÓJ E-E  | SKALA 1:250 |
| 38. ZESTAWIENIE                   |             |

#### WIZUALIZACJE

39. WIZUALIZACJA NR 1
40. WIZUALIZACJA NR 2
41. WIZUALIZACJA NR 3
42. WIZUALIZACJA NR 4
43. WIZUALIZACJA NR 5
44. WIZUALIZACJA NR 6

45. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE – LOKALIZACJA INWESTYCJI WZGLĘDEM STREF WYSOKOŚCIOWYCH OKREŚLONYCH W STANDARDACH URBANISTYCZNYCH MIASTA KIELCE

46. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE – PRZEZNACZENIE TERENU W SUIKZP MIASTA KIELCE CHARAKTERYSTYKA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ – WALORYZACJA PRZESTRZENI MIEJSKIEJ WG SUIKZP MIASTA KIELCE

47. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY MIESZKALNICTWA WIELORODZINNEGO

48. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE PRZY UL. E. PLATER

49. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NA OSIEDLU BARWINEK

50. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NA OSIEDLU J. KOCHANOWSKIEGO

51. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE PRZY UL. SZWEDZKIEJ

52. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NA OSIEDLU WIETRZNIA

53. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NA OSIEDLU APARTAMENTY WRZOSOWA

54. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE PRZY UL. J. KARSKIEGO

55. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE PRZY UL. DZIELNEJ

56. BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE NA OSIEDLU BELLA VISTA

57. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE – BUDYNKI POPRZEMYSŁOWE W BEZPOŚREDNIM SĄSIĘDZTWIE INWESTYCJI – BEZ EMISJI CZYNNIKÓW NEGATYWNIE ODDZIAŁUJĄCYCH NA PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE

58. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE - ANALIZA OSI WIDOKOWYCH WZGLĘDEM PROJEKTOWANEJ DOMINANTY

59. SYLWETA MIASTA

60. PUNKTY WIDOKOWE

# **I. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ**

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjny 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.

## **2. INWESTOR I ZLECENIODAWCA**

„ESC” Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe Emilian Stawecki  
ul. Legnicka 28,  
25-324 Kielce

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 3.1. Umowa z inwestorem;
- 3.2. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 poz.195);
- 3.3. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225 ze zm.);
- 3.4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znak: GKS-IV.6220.24.2022 z dnia 26.10.2022 r.;
- 3.5. Mapa zasadnicza, znak: G-II.6642.607.2022 z dnia 07.04.2022 r.;
- 3.6. Wizja lokalna;
- 3.7. Obowiązujące przepisy i normy.

## **4. OPIS OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Planowany sposób zagospodarowania terenu wprowadza zmianę w dotychczasowym sposobie użytkowania terenu objętego inwestycją poprzez wprowadzenie na jego obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na parterze w części budynków wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi i drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną. W ramach inwestycji projektuje się 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi. Budynki będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Usytuowanie budynków będzie dostosowane do istniejących warunków terenowych związanych z usytuowaniem wysokościowym.

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.

Obsługa komunikacyjna planowanego zespołu budynków będzie odbywać się poprzez drogi wewnętrzne. Drogi wewnętrzne będą połączone zjazdem z drogą publiczną – ulicą Hauke-Bosaka (droga powiatowa). Projektuje się ponadto dojścia piesze do budynków, place zabaw,

altany śmietnikowe oraz powierzchnię biologicznie czynną w tym urządzone miejsca wypoczynku i rekreacji w ramach .

#### **4.1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren inwestycji położony jest na działkach nr ewidencyjny 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. W zakresie struktury funkcjonalnej obszaru obecnie teren przedsięwzięcia jest nieużytkowany, w centrum inwestycji znajduje się niedokończony budynek przemysłowy przeznaczony do rozbiórki, instalacje infrastruktury technicznej w większości nieczynne przeznaczone do rozbiórki. Teren charakterystyczny dla zbiorowisk ruderalnych i synantropijnych z krzewami i drzewami. 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 jarząb 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. Stąd we wniosku wskazano 35% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchnię przeznaczoną do karczowania.

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 zasłaniał otwarc widokowych, starano się przy tym jak najmniej ingerować w zmiany wysokościowe projektowanego terenu. Rzędne „zera” poszczególnych budynków przyjęto dostosowując je do istniejącego poziomu terenu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce obszar, na którym zlokalizowana jest inwestycja oznaczony jest jako - teren o przewadze funkcji produkcyjno - magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa. Jedynie w południowym fragmencie działki nr ewid 1178 ok.

9,0m<sup>2</sup> jest na „Terenie zieleni miejskiej wyłączonej z zabudowy”. Na tym fragmencie działki będzie zaprojektowana zielen.

Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna zakłada realizację zespołu budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce przeznaczenie terenu.

Planowany zespół składa się z 10 budynków o zmiennych ilościach kondygnacji nadziemnych od 7 do 14 oraz 1 kondygnacji podziemnej; o podstawowym przeznaczeniu pod samodzielne lokale mieszkalne na kondygnacjach nadziemnych, w części budynków przewiduje się wyodrębnienia części handlowej i usługowej na poziomie parteru. Budynki projektuje się wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, placami zabaw, rekreacji i sportu, małą architekturą, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi naziemnymi, ciągami pieszo - jezdnyymi oraz placami gospodarczymi z altanami na odpady stałe.

Obiekty zlokalizowano w odległości od granic działki zgodnej z Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz.1225 ze zm.).

Zespół składa się 10 budynków z 10 odrębnymi garażami podziemnymi, oddylatowanymi od siebie. Wysokość zabudowy do 42,0 m. zespół budynków został usytuowany w dwóch rzędach równoległych do ulicy Hauke-Bosaka. W każdym rzędzie zlokalizowano pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W niektórych z budynków na parterach przewidziano funkcje usługowo-handlowe. Charakterystyczne dla zabudowy jest jej zróżnicowanie wysokościowe. Bryły budynków poprzez zróżnicowanie kolorystyczne sprawiają wrażenie formy złożonej z przenikających się brył, co nadaje efekt smukłości. Budynkom poprzez detal architektoniczny, wprowadzone podziały elewacyjne nadano industrialnego wyrazu zachowując tym samym ducha miejsca w proponowanej nowej zabudowie. Architekturę budynków wzbogacają charakterystyczne balkony i loggie. Zastosowane rozwiązania spójnie powtarzają się we wszystkich zaprojektowanych obiektach, przy jednoczesnym zróżnicowaniu układu zabudowy, która pozwala uniknąć odczucia monotonii w całym zespole budynków.

Przestrzeń nad garażami pomiędzy budynkami zaprojektowano w formie stropodachów zielonych częściowo służących jako ogródki przydzielone do lokali mieszkalnych, ale również służących jako wspólna przestrzeń rekreacyjno – wypoczynkowa oraz komunikacyjna dla mieszkańców całej inwestycji.

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.

We wszystkich budynkach na poziomie -1 zlokalizowano garaże, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne. W części budynków na poziomie „0” będą znajdować się lokale usługowo-handlowe oraz lokale mieszkalne, w części tylko lokale mieszkalne. Kolejne wyższe poziomy przeznaczone wyłącznie na lokale mieszkalne.

W całości założenia zaprojektowano:

- 529 lokali mieszkalnych
- 15 lokali usługowo-handlowych

Do budynków zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze bezkrawężnikowe, odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy we wszystkich klatkach schodowych, którymi można dostać się na każdą kondygnację nadziemną oraz podziemną.

#### **4.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

Układ kompozycyjny wynika z nieregularnego kształtu obszaru inwestycji. Zespół zabudowy składa się z 10 budynków zorientowanych w przeważającej części krótszą elewacją równoległą do ulicy Hauke-Bosaka.

Zespół budynków podzielono na dwa rzędy po pięć budynków. Rzędy są usytuowane równoległe do ulicy Hauke – Bosaka. Pomiedzy budynkami wydzielono, wnętrza urbanistyczne z zielenią urządzoną, placami zabaw, rekreacji i sportu, małą architekturą, ciągami pieszo - jezdnyymi oraz placami gospodarczymi z altanami na odpady stałe. Kształt brył obiektów wchodzących w skład poszczególnych części zróżnicowano względem siebie, przy jednoczesnym zachowaniu spójności charakteru dla całego zespołu. Zabieg ten pozwala uniknąć przestrzeni o charakterze powtarzalnym, monotonnym. Drogi wewnętrzne służące również jako drogi pożarowe zlokalizowano po obwodzie inwestycji jak również między poszczególnymi budynkami.

W najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa o funkcji usługowej, biurowej, przemysłowej i magazynowej. W niedalekiej odległości znajdują się obszary z zabudową o funkcji mieszkalnej niskiej i wysokiej intensywności.

Planowana zabudowa mieszkalna wielorodzinna zastąpi zdegradowaną na dzień dzisiejszy niedokończoną przemysłową zabudowę. Projektowane budynki wzbogacą strukturę przestrzenną obszaru. Forma elewacji budynków pozwoli zachować ducha miejsca. Stonowana kolorystyka budynków, z dużą ilością zieleni nie będzie stanowić kontrastu z istniejącą zabudową sąsiednią. Dzięki wysokiej jakości architektury podniesiony zostanie standard zabudowy w tej części miasta zgodnie z założeniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce.

Układ zabudowy planowanej inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

#### **4.3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Opis sieci w rejonie inwestycji:

- Sieć wodociągowa woD150 w dz. nr 1178;
- Sieć kanalizacji sanitarnej ksD200 w dz. nr 1178;
- Sieć kanalizacji deszczowej kdD500 w dz. nr 1179/5;
- Sieć elektryczna w dz. nr 1179/6;
- Sieć ciepłownicza w ul. Hauke-Bosaka dz. nr 1184/8

Opis przyłączy instalacji sanitarnych:

- Projektowane przyłącze wody z miejskiej sieci wodociągowej woD150 w dz. nr 1178. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci.
- Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej ksD200 w dz. nr 1178. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci.
- Projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej z sieci kanalizacyjnej kdD500 w dz. nr 1179/5. Średnica projektowanego przyłącza, zgodna z warunkami zarządcy sieci.
- Projektowane przyłącze elektryczne z sieci energetycznej w dz. nr 1179/6 przy ul. Hauke-Bosaka. Przyłącze zgodna z warunkami zarządcy sieci.
- Projektowane przyłącze ciepłe do sieci ciepłej w ul. Hauke – Bosaka na dz. nr 1184/8. Przyłącze zgodne z warunkami zarządcy sieci

Obsługa komunikacyjna planowanego zespołu budynków będzie odbywać się poprzez drogi wewnętrzne oraz stanowiska postojowe naziemne. Drogi wewnętrzne będą połączone zjazdem z drogą publicznymi – ulicą Hauke-Bosaka. Projektuje się ponadto dojścia piesze do budynków, place gospodarcze, place zabaw oraz powierzchnię biologicznie czynną.

Odpady będą segregowane i gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone przez uprawnionych odbiorców na podstawie stosownej umowy, zgodnie z zasadami gospodarki odpadami, na terenie miasta Kielce.

#### **4.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Planowana inwestycja będzie realizowana jednoetapowo.

#### **4.5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

W projekcie dążono do zintegrowania i spajania terenów otaczających w wielu aspektach tj. funkcja, komunikacja, kompozycja przestrzenna, nie zapominając o walorach estetycznych. Wypełniając zdegradowane tereny proponowana funkcja, układ oraz forma inwestycji ma na celu wpisanie się w strukturę przestrzenną obszaru tym samym uzupełniając w znacznej części zabudowę całego kwartału.

Budynki przekryte będą dachami płaskimi. 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 rezerwat Wietrznia oraz wzgórze Telegraf. Charakterystyka zabudowy będzie wpisywała się w ciągle zmieniające się otoczenie gdzie przewagę będzie mieć budownictwo mieszkaniowe.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce obszar, na którym zlokalizowana jest inwestycja oznaczony jest jako - teren o przewadze funkcji produkcyjno - magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejских 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 zieleni.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zakłada realizację zespołu budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami



ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce przeznaczenie terenu. Jednocześnie nadmienić należy, że proponowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna nawiązuje do przewidzianej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmianie nr 7. Zmiana ta zakłada wprowadzanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w bliskim sąsiedztwie inwestycji tj. w rejonie Ostrogórki w celu urozmaicenia monotonii przestrzennej obszaru utworzonego przez dywanową zabudowę jednorodzinną oraz zwiększenia liczby lokali mieszkalnych co jest podyktowane rosnącym zapotrzebowaniem na nowe mieszkania społeczeństwa Kielc. W chwili obecnej na podstawie uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Ostrogórki powstaje zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, która już teraz stanowi kontekst dla planowanej inwestycji będącej przedmiotem niniejszej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej.

W ramach koncepcji przygotowano planszę ze wskazaniem obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie inwestycji. Widać na niej tendencję do pojawiania się nowych założeń składających się z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak np. m. in. osiedle Bella Vista oraz osiedle Wietrznia. Układ oraz wysokość projektowanej zabudowy zostały zaprojektowane z uwzględnieniem zabudowy sąsiedniej niskiej intensywności od strony południowej. Zabudowa projektowana została odsunięta od granicy na większą odległość niż wymagana przepisami. Od strony w/w zabudowy obniżono również liczbę kondygnacji budynków do 4 kondygnacji. Przygotowano również analizę osi widokowych względem projektowanego założenia urbanistycznego. Analiza dowodzi, że 14 kondygnacyjny budynek stanowiący dominantę wysokościową, zaprojektowano z uwzględnieniem osi kompozycyjnych oraz punktów widokowych (tarasów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wietrznia”, nie zakłócając widoków pomiędzy rezerwatem „Wietrznia” oraz wzgórzem „Telegraf”. Dodatkowo przygotowano rysunek sylwety miasta obrazujący między innymi relację pomiędzy punktem widokowym na wzgórzu „Telegraf” oraz tarasami widokowymi w rezerwacie „Wietrznia”. Sylweta pokazuje, że projektowana inwestycja zlokalizowana jest w naturalnym obniżeniu terenu względem w/w punktów charakterystycznych. Z uwagi na to projektowana zabudowa nie zakłóci powiązań widokowych pomiędzy charakterystycznymi i ważnymi dla mieszkańców Kielc miejscami. Plansza pokazuje również, że projektowana dominantą nie stanowi najwyższego obiektu w analizowanym obszarze. Na dowód powyższych wniosków przygotowano planszę z fotografiami z trzech najbardziej charakterystycznych tarasów widokowych w rezerwacie „Wietrznia”. Fotografie uzupełniono o zabudowę projektowaną. Przygotowane materiały wyraźnie wskazują, że projektowana inwestycja nie zaburzy cennych dla miasta powiązań widokowych. Dodatkowo pokazują zamysł ideowy zróżnicowanie zabudowy wysokościowo poprzez układ tarasowy obiektów, co nawiązuje do ukształtowania terenu w tej części miasta. Widok nr 1 pokazuje projektowaną inwestycję w szerszym zakresie. Widok nr 2 pokazuje brak wpływu na widoki z Centrum Geoedukacji w kierunku wzgórza „Telegraf”. Z kolei widok nr 3 pokazuje świadomy zabieg obniżania zabudowy w kierunku wschodnim w celu uniknięcia zakłócenia widoku na wzgórze „Telegraf”.

Podsumowując projektowana zabudowa została zaprojektowana w poszanowaniu dla kontekstu miejsca, jaki stanowi naturalne ukształtowanie terenu oraz istniejąca zabudowa.

Powiązania planowanej inwestycji z istniejącym terenem zakładają również maksymalne nawiązanie się do istniejących ciągów komunikacji pieszej i kołowej. Wykorzystując ich potencjał i przepustowość. Odpowiednia ilość zaprojektowanych miejsc postojowych oraz bezkolizyjne wjazdy i wyjazdy z terenu inwestycji nie będą generowały utrudnień w ruchu samochodowym i pieszym.

Atutem lokalizacji budynków w przedmiotowym terenie jest dostępność komunikacji miejskiej,

a także placówek oświatowych, państwowych i innych o znaczeniu lokalnym.

#### **4.6. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY**

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 –  
 $8\,565,82\text{ m}^2 \times 50\% = 4\,282,91\text{ m}^2$
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (50% x 88%) – zieleń nad garażem na geokracie –  
 $981,37\text{ m}^2 \times 50\% \times 88\% = 431,80\text{ m}^2$
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (88%) – teren rodzimy na geokracie  
 $122,52\text{ m}^2 \times 88\% = 107,82\text{ m}^2$
- powierzchnia biologicznie czynna –  $4\,204,35\text{ m}^2 + 4\,282,91\text{ m}^2 + 431,80\text{ m}^2 + 107,82\text{ m}^2 = 9\,026,88\text{ m}^2$
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji  $9\,026,88\text{ m}^2 / 27\,060\text{ m}^2 \sim 33,36\% > 25,0\%$
- 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>.

***Wniosek, którego integralną częścią jest niniejsza koncepcja, a o którym mowa w ust. 1 Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz.U. 2024 poz.195) zawiera:***

***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;***

Obszar inwestycji oznaczono literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L - A w kolorze czerwonym i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono małymi literami a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k – a w kolorze niebieskim i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Obszar oddziaływania inwestycji ze względu na parametry inwestycji oznaczono 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 w kolorze zielonym i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Obszar oddziaływania inwestycji ze względu na inwestycję drogową na podstawie umowy nr 1/2024 z dnia 11.01.2024 r. zawartą z MZD w Kielcach oznaczono liczbami 1',2',3',4',5',6',7',8',9',10',11',12',13',14',15',16',17',18',19',20',21',22' – 1 w kolorze pomarańczowym i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

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,LII,LIII,LIV,LV,LVI,LVII,LVIII,LIX,LX,LXI,LXII,LXIII,LXIV,LXV,LXVI,LXVII,LXVIII,LXIX-I w kolorze różowym i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000

### **Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;**

Minimalna powierzchnia użytkowa – 10 000,00 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia użytkowa – 24 848,27 m<sup>2</sup>

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

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>

### **Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;**

Minimalna liczba mieszkań - 150

Maksymalna liczba mieszkań – 529

### **Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;**

W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji istniejąca niedokończona zabudowa i instalacje infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenie inwestycji przeznaczone są do rozbiórki.

### **Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;**

Zgodnie z wydanymi zapewnieniami od gestorów sieci inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe.

**Opracował:**  
.....  
mgr inż. arch. Andrzej Detka  
nr uprawnień: KL 287/91

**Opracował:**  
.....  
mgr inż. arch. Adam Detka  
nr uprawnień: 334/SWOKK/2018