

mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz
20.12.2022
DYREKTOR WYDZIAŁU
Urbanistyki i Architektury

Kielce, 20.12.2022 r.

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

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



Wnioskodawca:

TRUST INVESTMENT S.A. ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce, NIP: 663-18-77-218; REGON:
381244959; KRS: 0000747790

Pełnomocnicy:

Marcin Wiączkowski – pracownik Detan Sp. z o.o. oraz Jerzy Wójcik

Adres do korespondencji:

DETAN Sp. z o.o.
ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce

Nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI I GARAZEM
PODZIEMNYM NA DZIAŁCE NR EWIDENCYJNY 237/9 OBRĘB 0011 PRZY UL. ZBOŻOWEJ
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 na teren o powierzchni 4987,00 m². Granice w/w terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać pokazano na załączniku nr 1.

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym.

- 237/9 OBRĘB 0011 oznaczonej na załączniku nr 1 literami ABCDEFGHIJ - A ; KIELCE

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- działki nr ewid. 251/2, 251/14, 251/23, 251/30, 251/31, 251/32 oraz cz. działki 265/4 obręb 0011 – w zakresie wykonywania przyłącza kanalizacji sanitarnej

- działki nr ewid. 251/2, 251/14, 251/32 oraz cz. działki nr ewid. 251/30 obręb 0011 – w zakresie wykonywania przyłącza wodociągowego

- działki nr ewid. 251/13, 251/30, 251/32, 251/2 oraz cz. działki nr ewid. 251/30 obręb 0011 – w zakresie wykonywania przyłącza energetycznego,

- działki nr ewid. 251/33, 251/13, 251/14, 251/15, 251/32 oraz cz. działki nr ewid. 251/30 obręb 0011 – w zakresie przebudowy dwóch istniejących zjazdów oraz dojść pieszych

- działki 251/14 obręb 0011- w zakresie wykonania przyłącza ciepłowniczego

- cz. działki 237/11 obręb 0011- w związku z rozbiórką budynku oznaczonego nr 1 na załączniku nr 2a

- cz. działek 237/1, 236/21 obręb 0011- w zakresie nasłonecznienia i przesłaniania

- cz. działki 237/7 obręb 0011- w związku z rozbiórką budynku oznaczonego nr 4 na załączniku nr 2a

Ponadto w zakresie:

Nr działki	Podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	UWAGI
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz 290 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. 2015 poz. 1422)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	Nie występuje oddziaływanie
237/1, 236/21		§ 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. 2015 poz. 1422)
		§ 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	Nie występuje oddziaływanie

			indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	
		§ 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
237/1, 236/21		§ 60	Nasłonecznienie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422
		§ 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	Nie występuje oddziaływanie

			otrzymywania biogazu rolniczego	
	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 poziomów (Dz. U. 2003.192.1883),	załącznik nr 1	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie
	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
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2010 r. Nr 213,poz. 1397 z późn. zm.)	§ 2 i 3		Nie występuje oddziaływanie
	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

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono 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 - 1

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	– 6 000 m ²
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	– 8498,21 m ²
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych	– 100,00 m ²
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych	– 454,02 m ²
Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług	– 6100,00 m ²
Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług	– 8952,23 m ²

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna liczba mieszkań (planowana)	- 120
Maksymalna liczba mieszkań (planowana)	- 183

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową.

W budynku przewiduje się wyodrębnienie części usługowej z możliwością usług handlu. Usytuowanie lokali usługowych według załącznika nr 3, na poziomie parteru. Powierzchnia lokali usługowych nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej całej inwestycji, zgodnie z Art.ust.7.pkt 2. powierzchnia lokali usługowych wynosić będzie między 100,00 m², a 454,02m²

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 przedsiębiorstwo usługowe. Znajdują się na nim 4 objekty budowlane, tj. 2 budynki magazynowe, 1 budynek handlowo-usługowy oraz 1 wiata pełniąca funkcję magazynu. Pozostałą część terenu inwestycyjnego

stanowi teren utwardzony tj. parkingi, chodniki, place. Na działce nie znajdują się gatunki chronionych drzew. Szczegółowy wykaz drzew i krzewów znajdujących się na terenie inwestycji znajduje się w załączniku nr 18- decyzji zezwalającej na usunięcie drzew. 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 oraz przełożenia (przełożenia: sieć wodociągowa oraz c.o.). Na uwolnionym od zabudowy terenie powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą 3 część wniosku.

Ad. Art. 7.ust. 7.pkt 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.
W sąsiedztwie terenów 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. Zbożowej:

- **dostęp do sieci wodociągowej** 150 mm z rur żeliwnych w ul. Zbożowej - poprzez projektowane przyłącze wody według pisma TT/2020/1903 TT-I/AMG z 22.09.2020 (sprostowanie TT/2021/0485 TT/SW z dn. 02.03.2021r.) Sieć wodociągowa zapewnia dostęp do wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.

- **dostęp do sieci kanalizacyjnej** \varnothing 0,2m poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Zbożowej do kanału sanitarnego \varnothing 0,5m zlokalizowanego w ul. Domaszowskiej, na podstawie porozumienia pomiędzy Gminą Kielce, a inwestorem zawartym w dniu 24.10.2022r., zawartym na mocy uchwały Rady Miasta Kielce z dnia 15 września 2022r. nr.LXV/1321/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Wniosek nie obejmuje realizacji w/w inwestycji towarzyszącej- sieć kanalizacji realizowana będzie odrębnym trybem na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zawarcie w/w porozumienia stanowi podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji określone w/w ustawą, zostały spełnione w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

-**dostęp do sieci energetycznej** - przyłącze energii elektrycznej do projektowanego budynku wg umowy nr 21-I2/UP/06014 z PGE Dystrybucja S.A. z dn. 27.09.2021r. Zgodnie z warunkami przyłączenia nr 21-I2/WP/06014 nowo projektowana stacja transformatorowa realizowana będzie przez zakład energetyczny w odrębnych postępowaniach administracyjnych.

- **sieć ciepłownicza** zlokalizowana w ul. Zbożowej z niej wykonane będzie przyłącze wg zapewnienia ZEC.640/72/2022 wydane przez Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową.

- **dostęp do sieci kanalizacji deszczowej** – według warunków wydanych przez MZD w Kielcach znak: WT.RIK.613.1.82.2021.EM z dn. 8.11.2021r. do istniejącej na działce sieci kanalizacji deszczowej.

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 – 49 m³/dobę
- ścieki socjalno-bytowe – 49 m³/dobę
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 543,90 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną 630 kW
- kanalizacja deszczowa – 6 m³/dobę – średnio

Ilość odpadów bytowych:

Liczba mieszkań – 183

Szacowana liczba mieszkańców – 304 osób

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

1os – 2tyg – 120l

1os – 1 tydz. - 60l

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 3 razy w tygodniu.

60l / 3 odbiór = 20l / odbiór

458 x 20 = 6080 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.

Odniesienie miejsc postojowych wg załącznika nr 3 zaplanowano:

- 7 stanowisk postojowych dla części usługowej (wskaźnik 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych przy 7. lokalach usługowych o powierzchni 454,02 m² zgodnie z Uchwałą nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022r. W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce)

- 202 stanowiska dla części mieszkalnej (wskaźnik 1,1 miejsce postojowe/ 1 lokal mieszkalny; ilość lokali mieszkalnych 183 zgodnie z Uchwałą nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022r. W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce)

w tym:

-12 stanowisk dla samochodów osób ze szczególnymi potrzebami dodatkowo

- 3 stanowiska dla osób przebywających czasowo.

Łączna ilość miejsc postojowych 213

W tym:

- 183 w garażach

- 30 naziemne

Liczba miejsc parkingowych dla rowerów – 101 dla mieszkań (wskaźnik min.50% miejsc dla samochodów spełniony) i 14 dla lokali usługowych (wskaźnik 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej przy 7. lokalach usługowych) - ogółem 115 miejsc parkingowych dla rowerów znajdujących się w garażu podziemnym i na terenie inwestycji zgodnie z Uchwałą nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022r. W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce. Miejsca postojowe w garażu realizowane będą częściowo z wykorzystaniem zautomatyzowanych systemów śpiętrzonego parkowania umożliwiających parkowanie w sposób niezależny.

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Zbożowej.

Wody opadowe i roztopowe z dachu, tarasu oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane zgodnie z warunkami technicznymi nr WT.RIK.613.1.82.2021.EM wydanych przez Miejski Zarząd Dróg. Wody opadowe zostaną zagospodarowane poprzez naturalną infiltrację powierzchni biologicznie czynnej, ew. nadmiar wód opadowych zostanie odprowadzony do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na terenie inwestycji- zgodnie z warunkami technicznymi.

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 w skali 1:1000 na załączniku nr 2 oraz w skali 1:500 w części III wniosku – koncepcja urbanistyczno-architektoniczna na rysunku zagospodarowanie terenu.

Dostęp do drogi publicznej zapewnia się z ulicy Zbożowej zgodnie z pismem MZD z dnia 15.09.2022 znak: WD.RDO.426.139.2022.MoK. Szerokość ulicy jest większa niż 6m zgodnie z załącznikiem nr 2

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację dwusegmentowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w jednym segmencie na poziomie parteru przewiduje się wyodrębnienie części usługowej w tym usługi handlu.

W kondygnacji podziemnej pod dwoma segmentami budynku planowany jest garaż na samochody osobowe, schowki rowerowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne. Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynku na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do optymalnego wykorzystania terenu w nawiązaniu do warunków terenowych i sąsiedniej zabudowy. Zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garażu podziemnego i miejsc postojowych zewnętrznych. Drogi wewnętrzne będą bezpośrednio połączone zjazdami z drogą publiczną tj. ulicą Zbożową. Projektowane są dojścia piesze do wejść głównych do poszczególnych segmentów.

Na terenie inwestycji i na stropodachu garażu podziemnego 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 budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Podstawowe przeznaczenie budynku to samodzielne lokale mieszkalne.

Poszczególne funkcje rozmieszczono w sposób następujący:

- Na poziomie „-1” będzie znajdował się garaż oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie.
 - W jednym segmencie na poziomie „0” będą znajdować się lokale usługowo-handlowe i mieszkania , w drugim segmencie tylko mieszkania .
 - Kolejne wyższe kondygnacje nadziemne przeznaczono wyłącznie na lokale mieszkalne.
- Budynki przykryte będą dachami płaskimi z wierzchnią warstwą biologicznie czynną. Budynek będzie charakteryzował się architekturą o wysokich walorach estetycznych. Kolorystyka będzie nawiązywać do tzw. „kolorów ziemi”. Zagospodarowanie terenu oraz charakterystyka zabudowy będzie wpisywała 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. Powierzchnia parkingu podziemnego ok. 3400 m²
- powierzchnia zabudowy naziemnych miejsc postojowych wraz z drogami dojazdowymi 0,1 ha
- powierzchnia zabudowy budynków (planowana) – od 1100 m² do 1600 m²
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu (należy rozumieć przez to powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia) – 0,4987 ha
- powierzchnia biologicznie czynna (min.25%) – ok. 1250 m²
- wysokość każdego z segmentów od 26 do 28,5 m
- geometria dachu - płaski
- kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]
- kubatura – 52 600 m³

Przewidziane do realizacji w ramach ww. przedsięwzięcia garaże podziemne oraz miejsca postojowe na terenie inwestycji nie przekraczają 0,5 ha powierzchni użytkowej (wynoszą ok. 0,44 ha). 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 nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ilość śmieci przewidywanych do emisji przez inwestycję wynosi 6080 litrów tygodniowo.

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

Nieruchomość, na której ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości jest określony jako działka nr ewid. 237/9 obręb 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach.

Dla dz. nr 237/9 obręb 0011 księga wieczysta nr KI1L/00096796/2

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 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 wnioszek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr:

dz. nr ew. 265/4 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00101378/5
dz. nr ew. 251/30 obręb 0011	księgi wieczyste nr KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP1177, SW.IV.-60/266/67
dz. nr ew. 251/31 obręb 0011	brak księgi wieczystej
dz. nr ew. 251/23 obręb 0011	księgi wieczyste nr KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67
dz. nr ew. 251/2 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00151566/5
dz. nr ew. 251/32 obręb 0011	brak księgi wieczystej
dz. nr ew. 251/13 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00071173/8
dz. nr ew. 251/14 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00071172/1
dz. nr ew. 251/15 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00071015/3
dz. nr ew. 251/33 obręb 0011	brak księgi wieczystej
dz. nr ew. 237/11 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00066701/1
dz. nr ew. 237/1 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00096596/0
dz. nr ew. 236/21 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00179877/0
dz. nr ew. 237/7 obręb 0011	księga wieczysta nr KI1L/00142997/9

w zakresie przeprowadzenia przyłączy, sieci 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 „Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych” zawarto poniżej.

Ad. Art. 17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 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. Zbożowej. Ulica Zbożowa posiada szerokości 6 m jej parametry spełniają wymagania dotyczące ochrony pożarowej.
Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej według załącznika nr 5 - pismo MZD z dn.01.04.2022r. znak RGE.414.1.17.2022.SE

- 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 2018 r. poz. 1152);

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Zbożowej i Domaszowskiej,

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacja sanitarna
- sieć kanalizacja deszczowa
- sieć c.o.

Udokumentowanie dostępu stanowią załączniki nr : 6, 6A, 6B, 7, 7A, 8, 9 i 10.

Sieć kanalizacyjna w ulicy Zbożowej na podstawie porozumienia pomiędzy Gminą Kielce, a inwestorem zawartym w dniu 24.10.2022r., zawartym na mocy uchwały Rady Miasta Kielce z dnia 15 września 2022r. nr.LXV/1321/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Wniosek nie obejmuje realizacji inwestycji towarzyszącej- sieć kanalizacji realizowana będzie odrębnym trybem na zasadach ogólnych.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.
Inwestycja posiada dostęp do miejskiej sieci elektroenergetycznej. Umowa przyłączeniowa stanowi załącznik nr 8.

Ad. Art. 17.2. 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 350 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:

- a) 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 22 uczniów. Odległość publicznej szkoły podstawowej mogącej przyjąć odpowiednią liczbę uczniów od inwestycji wynosi około 700 m. Wykazano to na załączniku nr 12.

Ad. Art. 17.2. pkt.

- 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 z dnia 30.05.2022r. znak: EKS-I.4424.1.36.2022 załącznik nr 13 oraz załącznik nr 13A.

- 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 304 osoby co warunkuje by tereny rekreacyjne o pow. min. 1216 m² znajdowały się w odległości około 1300 m czyli nie większej niż 1500 m (warunek spełniony- tereny rekreacyjne przy Parku im. Adolfa Dygasińskiego o pow. ok. 7,0ha wraz otoczeniem znajdują się w sąsiedztwie planowanej inwestycji). Przedstawiono to na załączniku nr 14.

- 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 spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku i w oparciu o infrastrukturę projektowaną na mocy porozumienia stanowiącego załącznik nr 7.

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

- 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 9 kondygnacji nadziemnych.

- 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

- 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.

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

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań (ok. 8500 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m². Planowana liczba mieszkańców to 304 osoby.

- 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 obiektu położonego na terenie inwestycji.*

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

- 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.

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 LVIII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. w sprawie w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832)
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 załączniku nr 16.

SPEŁNIENIE WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW Z Art. 7.ust 7.pkt 8.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 8. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) *koncepcję urbanistyczno- architektoniczną, o której mowa w art. 6;*
W/w koncepcja stanowi załącznik 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 nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.
- 6) *porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.*
Porozumienie stanowi załącznik nr 7 do niniejszego wniosku.

Ad. Art. 8.ust 1.pkt 12. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowisk i ochrony zabytków
Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz żadnego
istniejące na działce obiekty nie są wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków
M. Kielce

Wnioskodawca

Marat Hussain
Majid