

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018
o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

p. dyr. A. Myślomski
p. p. p. R.M. S. Suchanin
SEKRETARZ MIASTA
Szczepan Skorupski



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

mgr. Tomasz Adamski
Proszę o udzielenie
wzajemności
21.12.2020
PA

wnioskodawca:

HSD-ZIELONA DOLINA W KIELCACH SP. Z O.O. SP. K
NIP: 959-194-75-45
REGON: 260587682
KRS: 0000410330

pełnomocnik:

MARCIN KAMIŃSKI
ul. Niska 5/21, 25-317 Kielce (adres do korespondencji)

nazwa zamierzenia budowlanego:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
NA DZIAŁCE NR 356 OBRĘB 0016 PRZY ULICY ŻŁOTEJ W KIELCACH**

Działając w imieniu HSD-ZIELONA DOLINA W KIELCACH SP. Z O.O. SP.K z siedzibą w Kielcach przy ulicy Małej 18 (pełnomocnictwo z dnia 30.01.2020), na podstawie art.7 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018.1496 z 7 sierpnia 2018r.) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

**'Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową
na działce nr 356 obręb 0016 przy ulicy Żłotej w Kielcach'**

UZASADNIENIE:

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

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji:

- 356 obręb 0016 Kielce, oznaczonych literami ABCD-A

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- część działki 351 obręb 0016 Kielce, oznaczonych literami ABB¹A¹ - A (w zakresie budowy/przebudowy zjazdu i budowy przyłączy);
- część działki 357 obręb 0016 Kielce, oznaczonych literami BB²C¹C - B (w zakresie zabudowy w granicy i budowy przyłącza elektroenergetycznego).

Działka stanowiąca teren inwestycji wraz z oznaczeniem obszarów, na który inwestycja będzie oddziaływać, oznaczona w formie graficznej na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej ZAŁĄCZNIK B1. Licencja mapy – ZAŁĄCZNIK B4.

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

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	900 m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	1.200 m ²
planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	0 m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych	50 m ²
łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług	900 m ²
łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług	1.250 m ²

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

minimalna (planowana) liczba mieszkań	25
maksymalna (planowana) liczba mieszkań	25

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

W budynku przewiduje się jeden, niewielki lokal usługowo-handlowy zlokalizowany na parterze we frontowej części budynku. Powierzchnia przeznaczona na działalność usługowo-handlową wynosi ~50m² co stanowi około 4% podstawowej powierzchni użytkowej całego obiektu.

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

Planowany sposób zagospodarowania działki/terenu inwestycji w sposób graficzny przedstawiono w załączonej koncepcji. Niewielki budynek gospodarczy (pozostałość po wyburzonym budynku mieszkalnym) oraz tymczasową altanę śmietnikową, z której korzystają mieszkańcy sąsiedniej nieruchomości, przeznacza się do wyburzenia. Po zachodniej stronie nieruchomości, wzdłuż wjazdów do wbudowanych garaży, planuje się obniżenie terenu zabezpieczone wzdłuż granicy z sąsiednią nieruchomością murkiem oporowym. Pozostałości dawnych przyłączy do nieistniejącego budynku mieszkalnego oraz miejscowe utwardzenia przeznacza się do likwidacji. Na działce brak jest planowych nasadzeń. Niewielkie samosiejki przeznacza się do usunięcia. Oznaczone na uzyskanej z zasobów mapie zasadniczej, na terenie inwestycji oznaczone jest drzewo które faktycznie nie istnieje w terenie. Na uwolnionym terenie powstanie zabudowa zgodnie z załączoną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną – ZAŁĄCZNIK C.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie działki, w pasie drogowym ulicy Złotej znajdują się wszystkie, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania planowanego budynku sieci infrastruktury technicznej. Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury zgodnie z wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia które stanowią ZAŁĄCZNIKI D1-4:

- dostęp do sieci wodociągowej – z wodociągu rozdzielczego DN100 w ul. Złotej poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie do kanału sanitarnego DN200 w ul. Złotej poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci kanalizacji deszczowej – odprowadzenie do kanału kanalizacji deszczowej DN200 w ul. Złotej poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do energetycznej – ze stacji zasilającej 1476 ZŁOTA poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci (bezpośrednio z działki sąsiedniej lub poprzez ul. Złotą w zależności od sposobu skorzystania z posiadanej służebności);
- dostęp do sieci gazowej – z gazociągu niskiego ciśnienia DN110 w ul. Złotej poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci.

Powiązania inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (ZAŁĄCZNIK B3). Ostateczny sposób powiązania sieci uzbrojenia terenu z projektowanym budynkiem zostanie wskazany w projekcie poszczególnych przyłączy które zostaną opracowane zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia i uzgodnione z poszczególnymi gestorami na etapie opracowywania projektu budowlanego i/lub technicznego bądź przez samych gestorów którzy będą realizować je w ramach kompetencji własnych i opracowań odrębnych.

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

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

- zapotrzebowanie na media

Przewidywane zapotrzebowanie planowanej inwestycji na media:

zapotrzebowanie na wodę	16.8 m ³ /dobę
ścieki socjalno-bytowe	15.1 m ³ /dobę
zapotrzebowanie na energię elektryczną	~124 kW
zapotrzebowanie na gaz	105m ³ /rok

- miejsca postojowe

Zgodnie z uchwałą NR X/155/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 11.04.2019r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce dla obszaru, na którym jest planowana inwestycja (strefa A) należy zaprojektować minimum 0.5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny oraz miejsca parkowania dla rowerów w ilości minimum 50% wymaganej ilości miejsc parkingowych dla samochodów. W ramach stanowisk postojowych należy zapewnić nie mniej niż jedno (1) miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (gdy liczba tych stanowisk wynosi od 6 do 15. W strefie A nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla lokali handlowych i usługowych.

Mając na uwadze powyższe wymogi, dla planowanych 25 lokali mieszkalnych zaplanowano 13 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych ($0.5 \cdot 25 = 12.5$) we wbudowanych garażach (3 stanowiska pojedyncze i 5 podwójnych na niezależnych platformach parkingowych – np. MODULO PARKER-C100). Jedno z 3 miejsc postojowych w garażu wydzielonym przeznaczono dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W ramach inwestycji zaplanowano 7 miejsc postojowych dla rowerów ($0.5 \cdot 13 = 6.5$).

- zagospodarowanie odpadów

Odpady stałe przewiduje się przechowywać w stosownych pojemnikach umieszczonych w specjalnie na ten cel przeznaczonym pomieszczeniu. Odpady będą wywożone na wysypisko zgodnie w obowiązującymi w tym zakresie warunkami gospodarowania odpadami w Gminie Kielce.

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

Planowany sposób zagospodarowania działki/terenu inwestycji w sposób graficzny przedstawiono w załączonej koncepcji oraz na ZAŁĄCZNIKU B2 (oba tożsame co do treści). Inwestycję planuje się jako kontynuację (dopełnienie) zabudowy na działce sąsiedniej (nr ewid. 357), zarówno jeśli chodzi o parametry wysokościowe, jak i układ i kolorystykę elewacji. Na ostatniej kondygnacji planuje się budowę dwóch lokali mieszkalnych w formie penthous'u o dostosowanej do architektury obiektu stylistyce. Budynek będzie pięciokondygnacyjny, niepodpiwniczony (poza niezbędnym zagłębieniem dla platform parkingowych), zabudowany w granicy z działką 357 (dobudowa do ściany szczytowej) w pierzei ulicy Złotej zgodnie z wcześniej udzieloną zgodą na zbliżenie do krawędzi jezdni wydaną przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach – zarządcę drogi. Kopia pisma dotycząca wcześniejszej zgody zarządcy drogi na zbliżenie zabudowy na przedmiotowej działce (terenie inwestycji) do krawędzi jezdni ulicy Złotej poprzez dopuszczenie zabudowy w granicy z działką drogową (pierzei ulicy) stanowi ZAŁĄCZNIK D6. Zgoda taka nie jest wymagana na etapie składania wniosku (brak wskazania w ustawie) więc zostanie uzyskana na dalszym etapie realizacji inwestycji (decyzja o zatwierdzeniu projektu i wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę) w trybie przewidzianym obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

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

Powierzchnia terenu inwestycji (pow. działki ewid. nr 356) 705m²

Powierzchnia zabudowy ~ 450m²

Powierzchnia podlegająca przekształceniu – 100% powierzchni działki tj. 705m²

Powierzchnia biologicznie czynna, minimalna – 176.25m² co stanowi ¼ powierzchni działki inwestycyjnej. Zapewniona częściowo na terenie inwestycji oraz częściowo w formie tzw. 'dachu zielonego' na stropie nad ostatnią kondygnacją.

Wysokość gzymsu wieńczącego zrównana z budynkiem sąsiednim ~13.3m (~377.65m npm) plus ~3.0m dla kondygnacji panthous'u tj. całkowita wysokość budynku ~16.5m (od poziomu terenu przy głównym wejściu)

Szerokość elewacji północnej (frontowej – do 15.0m). Głębokość zabudowy (liczona od granicy pasa drogowego ul. Złotej) – do 33,85m.

Liczba kondygnacji nadziemnych – 5. Zero budynku: 364.35 m npm +/- 15cm; do 2cm powyżej poziomu projektowanego terenu przy głównym wejściu (klatki chodowej).

Geometria dach – dach płaski o kącie nachylenia do 10°

Kubatura ~6 500.0m³

Garáže indywidualne wbudowane na kondygnacji parteru.

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

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowanej inwestycji mieszkaniowej nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Nieruchomość, na której planowana jest inwestycja, w katastrze nieruchomości jest oznaczona jako działka Nr: 356 OBRĘB 0016. Dla nieruchomości założono księgę wieczystą K11L/00069665/7.

9. **Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art.35 ust 1 ustawy [art.7 ust.7 pkt 9]**

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

Potencjalna trasa przyłącza elektroenergetycznego ze stacji 1476 ZłOTA prowadzone przez działkę Nr 357 obręb 0016 [K11L/00069427/7] Kielce w ramach służebności na rzecz PGE – nie powoduje ograniczeń o których mowa w art.35 ustawy i nie wymaga dalszych zgód właścicieli nieruchomości.

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

Planowana inwestycja wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art.38 ust. 1 na działkach:

Nr 351 obręb 0016 Kielce w zakresie budowy (przebudowy) zjazdu i budowy przyłącza [K11L/00156504/8].

11. **Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego [art.7 ust.7 pkt 11]**

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

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

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce teren inwestycji oznaczono jako: 'tereny zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych oraz mieszkaniowej'. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z w/w zapisem.

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

a) Odpowiedni dostęp do drogi publicznej

Działka, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulica Złota (istniejący zjazd do przebudowy) zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach WD.RDO.426.137.2020.AH z 08.12.2020r. – ZAŁĄCZNIKI D5

b) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna w pasie drogowym ulicy Złotej na wysokości działki.
Techniczne warunki przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D1

c) dostęp do sieci elektroenergetycznej

Sieć elektroenergetyczna w pasie drogowym ulicy Złotej, na wysokości działki.
Techniczne warunki przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D4

d) Dostępność przystanku komunikacyjnego

Wymagana odległość maksymalna – 500m (wynikająca z lokalnych standardów urbanistycznych – 400m)

Odległość do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej (ulica Żytnia) wynosi ~350m
Przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E1.

e) Dostęp do szkół (oraz placówek oświatowo-wychowawczych i opiekuńczych)

Wymagana odległość maksymalna – 1500m (wynikająca z lokalnych standardów urbanistycznych – 1000m)

Odległość do najbliższej placówki oświatowej – Szkoły Podstawowej nr 12 wynosi ~70m
Przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E2.

Wymagane odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od przedszkola i żłobka, wynikająca z lokalnych standardów urbanistycznych wskazana została na ZAŁĄCZNIKACH E3-4.

Zgodnie z powszechnym obowiązkiem szkolnym i zasadami rejonizacji obowiązującymi na terenie gminy Kielce zostanie zapewniona stosowna ilość miejsc w najbliższej szkole podstawowej dla dzieci – przyszłych mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej. Stosowne zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej oraz zapewnieniu wychowania przedszkolnego dzieciom z planowanej liczby mieszkańców stanowi ZAŁĄCZNIK F. We wniosku skierowanym do Wydziału Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miasta Kielce przyjęto trzech (3) uczniów, co stanowi więcej niż 7% planowanej liczby mieszkańców).

f) Dostęp do terenów wypoczynku i rekreacji

Wymagana odległość maksymalna – 1500m (wynikająca z lokalnych standardów urbanistycznych – 1000m)

Odległość do najbliższego terenu wypoczynku i rekreacji (Park Miejski im. S. Staszica) wynosi ~400m
Przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E5.

Wymagana minimalna powierzchnia – 172m² (4m² na mieszkańca)

Dostępna powierzchnia terenu wypoczynku i rekreacji ~7.9ha (źródło: Wikipedia)

g) Dopuszczalna liczba kondygnacji

Zgodnie z § 3. 1. uchwały NR X/155/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, dopuszczalna maksymalna wysokość budynków realizowanych w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynosi 7 kondygnacji.

W ramach wnioskowanej inwestycji zostanie zrealizowany budynek o 5 kondygnacjach nadziemnych.

UWAGA:

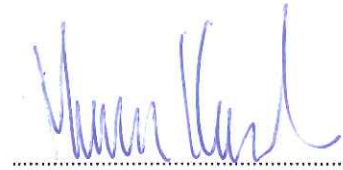
- odległości i powierzchnie wskazano za pomocą ogólnodostępnych narzędzi informatycznych dostępnych w serwisach: GoogleMaps i Geoportal.Kielce
- liczbę mieszkańców wyliczono w następujący sposób:
 $1.200m^2$ (maksymalna planowana powierzchnia mieszkalna) / $28m^2$ = 42.86 (przyjęto 43 osoby)

ZAŁĄCZNIKI:

- A 1 pełnomocnictwo do działania w imieniu inwestora/wnioskodawcy wraz potwierdzeniem dokonania opłaty;
- A 2 oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt. 1-12 ustawy;

- B 1-4 kopia mapy zasadniczej określająca obszar terenu, którego wniosek dotyczy i obszar na który inwestycja będzie oddziaływać (1), zagospodarowanie terenu (2) oraz powiązanie z sieciami uzbrojenia terenu (3) wraz z licencją (4);
- C koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- D 1-6 warunki przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej oraz informacja o dostępie do drogi publicznej i możliwości przebudowy zjazdu oraz zabudowy w granicy pasa drogowego ulicy Żłotej
- E 1-5 wymagane odległości od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej (przedszkola i żłobka), terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- F zaświadczenie Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnieniu wychowania przedszkolnego

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak w petitum.



Marcin Kamiński