

BPP.III.73271-172 /09

**STAROSTWO POWIATOWE
w Kielcach
Al. IX Wieków Kielc 3
25-516 Kielce**

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadcza się, że zgodnie z ustaleniami **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum usług biurowych – Wrzosowa” w Kielcach** zatwierdzonego Uchwałą Nr LXI/ 1162/2006 R.M. w Kielcach z dnia 27 kwietnia 2006 r. , Uchwałą Nr LXIV/1231/2006 z dnia 22 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 196, poz. 2233 z dnia 04 sierpnia 2006 r.) (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 196, poz. 2234 z dnia 04 sierpnia 2006 r.)

nieruchomość położona w Kielcach przy **ul. Wrzosowej, obręb 0024**, oznaczona w ewidencji gruntów m. Kielce nr **1492/3** – położona jest na obszarach funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U1 ; KDZ1**

Ustalenia szczegółowe: U1

1. **Wyznacza się teren o symbolu U 1– teren zabudowy usługowej**, przeznaczony na potrzeby usług biurowych, konsultingowych, bankowych, transferu wysokich technologii, wytwarzania wyrobów wysokich technologii i innych funkcji towarzyszących z nim związanych takich jak: hotelarstwo i gastronomia:
 - 1) urządzenia budowlane związane z obiektami dla realizacji ww. funkcji, parkingi oraz stacje transformatorowe (o ile zajdzie taka potrzeba) wchodzą w zakres funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - 2) wytwarzanie wyrobów wysokich technologii nie może stanowić funkcji przeważającej w granicach terenu oznaczonego symbolem U 1, a związane z tą funkcją uciążliwe oddziaływanie nie może przekraczać granic własnej działki lub wywierać niekorzystnego wpływu na funkcje lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 3) funkcje hotelowe i gastronomiczne realizowane w odrębnie wydzielonych obiektach lokalizować w południowej części terenu przy granicy z terenem ZP1.



2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zamierzeniem inwestycyjnym należy objąć cały obszar oznaczony symbolem U 1, dla którego należy opracować i zatwierdzić w całości projekt zagospodarowania terenu; projekt zagospodarowania musi uwzględniać poprawną - komunikacyjną i infrastrukturalną - obsługę obiektów na całym obszarze oraz rozwiązanie systemu odwadniania terenu odcinającego napływ wód powierzchniowych z kierunku południowego,
- 2) dopuszcza się etapowanie zainwestowania terenu U 1 takie jednak, które będzie umożliwiało zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie całości oraz zapewni dogodne warunki inwestycyjne; w przypadku etapowej realizacji zainwestowania terenu U 1 pociągającej za sobą konieczność dokonania zmian w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu obejmującym cały obszar o symbolu U 1, wymaga się opracowania i zatwierdzenia nowego - „zamiennego” projektu zagospodarowania dla całego obszaru o symbolu U 1; projekt ten musi uwzględniać poprawną - komunikacyjną i infrastrukturalną - obsługę obiektów na całym obszarze oraz rozwiązanie systemu odwadniania terenu odcinającego napływ wód powierzchniowych z kierunku południowego,
- 3) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do krawędzi jezdni ulicy KDG 1 w odległości 25m, do krawędzi jezdni ulicy KDZ 1 w odległości 30m oraz do krawędzi jezdni ulicy KDD 1 w odległości 20m,
- 4) elewacje obiektów kubaturowych od strony krawędzi ulicy KDD 1 należy rozwiązać w sposób zapewniający uporządkowanie form, a także prześwity ograniczające wrażenie odizolowania osiedla mieszkaniowego; ewentualne zaplecza gospodarcze lokalizowane w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych wymagają maskowania kompozycją średnio-wysokiej zieleni całorocznej (zimo – zielonej),
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia pod warunkiem wykonania badań geotechnicznych oraz zapewnienia właściwego odwodnienia terenu,
- 6) obowiązuje wyznaczenie w ramach inwestycji rezerwy terenu pod budowlę ochronne, lub projektowanie piwnic pod budynkami w sposób umożliwiający ich przystosowanie dla potrzeb budowli ochronnych,
- 7) należy zapewnić wysoki poziom rozwiązań architektonicznych ze względu na znaczną ekspozycję terenu oraz kontekst o dużych walorach przyrodniczo- krajobrazowych,
- 8) wzdłuż ul. Wrzosowej i Alei Księdza Jerzego Popiełuszki zakazuje się wprowadzania ogrodzeń o wys. powyżej 1,20 m, przy czym budowa powszechnie stosowanych betonowych ogrodzeń prefabrykowanych niezależnie od ich wysokości jest niedopuszczalna,

- 9) w projekcie zagospodarowania i w sposobie kształtowania zabudowy uwzględnić wglądy i otwarcia widokowe na atrakcyjne krajobrazowo otoczenie bliskie i dalekie (G. Hałasa, G. Telegraf, kościół p.w. Jana Chrzciciela, G. Karczówka, panorama miasta - pasmo Szydłowskie).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obligatoryjnie wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) dla obszaru U 1 przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: w porze dnia 65 dB, w porze nocnej 55 dB,
- 3) należy zaadaptować istniejące zadrzewienie na możliwie największej powierzchni w południowej części terenu w sąsiedztwie obszaru ZP1.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się dwie strefy różnicowania wysokości zabudowy; podział na strefy wyznacza orientacyjna linia różnicowania wysokości zabudowy uwidoczniona na rysunku planu, która w przypadkach uzasadnionych względami kształtowania bryły obiektu, może zostać przesunięta w kierunku pół lub półn o ± 10 m.

Strefa a- zabudowa o wysokości budynków max. do 16m

Strefa b- zabudowa o wysokości budynków max. do 25m

- 2) dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów płaskich do 7° i o przekrojach krzywoliniowych (łupinowe, paraboliczne itp.),
- 3) powierzchnia użytkowa każdego z budynków nie może być mniejsza niż 3000m^2 - nie dotyczy to budynków gospodarczych, portierni, obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
- 4) wielkość zabudowy w stosunku do wielkości terenu przeznaczanego pod zabudowę:

Wskaźnik intensywności zabudowy:

$$W = P_z / P_t \leq 0,4$$

W- wskaźnik intensywności zabudowy

P_z- powierzchnia zabudowy, wg normy PN ISO

P_t- powierzchnia terenu, w granicach objętych inwestycją,

- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla obszaru U 1 nie może być mniejszy 20% terenu inwestycji.

5. Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru U 1 zapewniają: zjazd publiczny przewidziany z ul. KDG 1 oraz zjazd publiczny projektowany z ulicy KDZ 1, zlokalizowany w odległości nie mniejszej niż 240 m i nie większej niż 270 m od osi pasa drogowego Alei Księdza Jerzego Popiełuszki (KDG 1) - szczegółowa lokalizacja zjazdów w projekcie budowlanym; zjazdy publiczne należy połączyć drogą wewnętrzną wyposażoną w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, zapewniającą poszczególnym podmiotom dostępność do drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 2) w przypadku podziału terenu dla wydzielenia poszczególnych inwestycji obsługa komunikacyjna w oparciu o układ dróg wewnętrznych, wynikający z kompleksowego (obejmującego cały teren U 1) zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, zapewniającego poszczególnym podmiotom dostępność do drogi publicznej.

6. Zasady rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalne i na cele p.poż. z istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 300 mm oznaczonej w planie symbolem **W1** zlokalizowanej w ul. Wrzosowej (KDZ 1),
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do kolektora w ul. Wapiennikowej, stanowiącego fragment zbiorowego systemu kanalizacji ścieków komunalnych, poprzez planowany odcinek sieci oznaczony w planie symbolem **Ks1** w ul. Wrzosowej (KDZ 1) i Alei Księdza Jerzego Popiełuszki (KDG 1),
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych i napływowych do kanału deszczowego \varnothing 0.40 oznaczonego w planie symbolem **Kd1** zlokalizowanym w Alei Księdza Jerzego Popiełuszki (KDG 1),
- 4) zasilanie w gaz przewodowy - z gazociągu, oznaczonego w planie symbolem **Eg1** (EG2), stanowiącego fragment systemu gazociągów średnioprężnych, zlokalizowanego w ul. Wrzosowej (KDZ 1),
- 5) zasilanie w energię cieplną z własnego źródła ciepła lub z miejskiego systemu ciepłowniczego,
- 6) zasilanie w energię elektryczną – z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia, za pośrednictwem stacji transformatorowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 7) przyłączenie do sieci teletechnicznych w powiązaniu z systemami telekomunikacyjnymi.

7. Pozostałe ustalenia zgodnie z Rozdziałem II – ustalenia ogólne.

Ustalenia szczegółowe: KDZ 1

1. Wyznacza się teren o symbolu KDZ 1, którego przeznaczeniem jest ulica zbiorcza układu podstawowego.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35.0 do 50.0 m, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań; rozszerzenie pasa drogowego do 50.0 m przy skrzyżowaniu z Aleją Księdza Jerzego Popiełuszki wynika z konieczności zachowania rezerwy terenu pod docelową rozbudowę skrzyżowania,
- 2) jedna jezdnia o 2 - 4 pasach ruchu z rozdzieleniem kierunków ruchu wyspami w rejonie skrzyżowania z Aleją Księdza Jerzego Popiełuszki i zjazdu na teren U 1,
- 3) szerokość pasa ruchu 3.50 m z poszerzeniem pasów wylotowych w obszarze skrzyżowań do 4,50 m,
- 4) chodniki obustronne o min. szerokości 3.0 m, oddzielone od jezdni pasami zieleni,
- 5) ścieżka rowerowa o szerokości 2,50 m po południowej stronie ulicy:
 - a) na odcinku od Alei Księdza Jerzego Popiełuszki do zjazdu na teren oznaczony symbolem U 1, oddzielona od chodnika zieleńcem,
 - b) na odcinku od zjazdu na teren oznaczony symbolem U 1 do granicy opracowania, przylegająca do chodnika (konieczne różnicowanie kolorystyczne nawierzchni ścieżki i chodnika),
- 6) zjazd publiczny na teren oznaczony symbolem U 1 należy usytuować w odległości nie mniejszej niż 240 m i nie większej niż 270 m od osi skrzyżowania z Aleją Księdza Jerzego Popiełuszki (szczegółowa lokalizacja w projekcie budowlanym); dopuszczone wszystkie relacje skątne,
- 7) zakaz budowy miejsc parkingowych,
- 8) istniejące drzewa kolidujące z ustalonym zagospodarowaniem terenu do likwidacji, pozostałe do adaptacji,
- 9) zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - zgodnie z §12.

3. Pozostałe ustalenia zgodnie z Rozdziałem II- ustalenia ogólne.

ZASTĘPCA DYREKTORA
inż. Władysław Boberek

Zaświadczenie wydaje się do celów notarialnych, bankowych itp.