

Quantum One Sp. z o.o.  
ul. Dygasińskiego 126  
28-300 Jędrzejów  
Reprezentowana przez  
Pana Pawła Szostaka

**PEŁNOMOCNIK:**

Konrad Śmierzyński

**ADRES DO KORESPONDENCJI:**

Ul. Zdrojowa 19 lok. 1, 25-336 Kielce  
osoba do kontaktu z pracowni:  
Jakub Kowalski - 602776780

*Pan Naczelnik D. Trzeliński* Biuro Rady Miejskiej  
08.03.2022, Jędrzejów



*P. Świerk*  
*11.03.2022*  
*AM*

Rada Miejska w Jędrzejowie  
za pośrednictwem  
Burmistrza Miasta Jędrzejowa  
28-300 Jędrzejów  
ul. 11 Listopada 33a

dot. znak: GP.670.19.2022 – wezwanie do uzupełnienia wniosku.

W odpowiedzi na wezwanie Burmistrza Miasta Jędrzejowa znak: GP.670.19.2022 z dnia 21.02.2022 r., do uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku przemysłowego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażami podziemnymi oraz budowie budynku usługowo-handlowego wraz z budową miejsc postojowych w ramach parkingów naziemnych, murów oporowych, drogą pożarową na terenie inwestycji oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach położonych w Jędrzejowie przy ul. Przemysłowej, oznaczonych numerami ewid. 56/21, 56/11 obręb 010 Jędrzejów, niniejszym uzupełniam wniosek w wskazane elementy, tj.:

1. Zapewnienia gestora sieci zgodnego z przedstawionym we wniosku zapotrzebowaniem w zakresie energii energetycznej. Załączone do wniosku zapewnienie gestora sieci energetycznej określa moc przyłączeniową na 282kW, przy czym we wniosku określono zapotrzebowanie: dla budynku wielorodzinnego z usługami 390kW, dla budynku usługowego 22kW. Wniosek w tym zakresie należy doprowadzić do spójności.

Sposób usunięcia nieprawidłowości:

Niniejszym koryguję błąd pisarski polegający na błędnym opisanu zapotrzebowania na energię elektryczną dla budynku wielorodzinnego. Na załączonej stronie do podmiiany w złożonym wniosku, podano prawidłową wartość mocy przyłączeniowej dla budynku wielorodzinnego wynoszącą 260kW. Dla budynku usługowego bez zmian 22kW. Strony wniosku do wymiany w załączeniu.

2. Schematu sieci uzbrojenia i możliwości przyłączenia. Jak wynika z wniosku do projektowanych budynków zostaną zrealizowane nowe przyłącza. Załącznik graficzny należy przedstawić z przebiegiem głównych sieci uzbrojenia oraz zaznaczeniem proponowanych miejsc lokalizacji przyłączy. Przyjęte oznaczenia powinny mieć odzwierciedlenie w legendzie.

Sposób usunięcia nieprawidłowości:

Niniejszym załączam rysunek nr 3 – przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu, uzupełniony o oznaczenie proponowanych miejsc lokalizacji przyłączy. Przyjęte oznaczenia opisano w legendzie. Rysunek nr 3 w załączeniu.

*JS*

3. Danych charakteryzujących wpływ inwestycji na środowisko. Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji, przedstawiając dane charakteryzujące inwestycję oraz jej wpływ na środowisko należy wziąć pod uwagę faktyczne powiązanie inwestycji z terenami otaczającymi, w szczególności należy się odnieść do bezpośredniego sąsiedztwa terenów zakładów przemysłowych.

Sposób usunięcia nieprawidłowości:

Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych i sąsiednich budynków.

Przewiduje się pełne wyposażenie budynku w instalacje zapewniające prawidłowe funkcjonowanie, eksploatacja budynku nie wpłynie też w żaden inny sposób na środowisko naturalne. Materiały i wyroby nie stanowiące zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów. Planowane obiekty nie będzie emitował gazów toksycznych, szkodliwych pyłów, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia wody lub gleby.

Przewiduje się zastosowanie takich materiałów oraz technologii, które zapewniają nie przekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez grunt, materiały, stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem. Obiekt zostanie zabezpieczony przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wnętrza poprzez zaprojektowanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych. W obiektach będzie zapewniona wentylacja co uniemożliwi powstania zagrzybienia. Z obiektu będą usuwane odpadki stałe - śmieci i magazynowane w zaprojektowanych pomieszczeniach śmietnika oraz wywożone przez odpowiednie firmy.

Projektowane budynki wraz z elementami zagospodarowania terenu zostały usytuowane na obszarze inwestycji w sposób zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019r. poz. 1065 z zm.). Lokalizacja obiektów nie narusza również zasad usytuowania obiektów na działkach budowlanych oraz poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Projektowana budowa wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną nie pozbawia osobom trzecim dostępu do: miejskich wodociągów, miejskiej kanalizacji sanitarnej, dostępu do punktów odbioru energii. Projektowa budowa nie pozbawia osobom trzecim dopływu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się na działkach sąsiednich, dostępu do łączności radiowej, telewizyjnej oraz telefonicznej.

Rozwiązania techniczne w projektowanych obiektach oraz zagospodarowaniu terenu zostały zaprojektowane w sposób: chroniący interes osób trzecich przed nadmiernym hałasem wydobywającym się z wnętrz budynków podczas prawidłowego użytkowania, nie generujący uciążliwych dla osób trzecich wibracji, nie generujący uciążliwych dla osób trzecich zakłóceń elektrycznych, nie generujący dla osób trzecich promieniowania, ograniczający zanieczyszczenia powietrza do nie uciążliwego dla osób trzecich, ograniczający zanieczyszczenie wody do nie uciążliwego dla osób trzecich, ograniczający zanieczyszczenie gleby do nie uciążliwego dla osób trzecich.

W celu zapewnienia prawidłowego poziomu przenikających hałasów i zapachów mogących powstawać na skutek prowadzonych działalności w istniejącej zabudowie produkcyjnej, od strony południowej budynku zaprojektowano przeszklenia elewacji w aluminiowo-szklanym systemie fasadowym o podwyższonej izolacyjności akustycznej i termicznej. System złożony z lekkich ścian osłonowych typu zawieszanego i wypełniającego oraz dachów i innych konstrukcji przestrzennych. Konstrukcja nośna z pionowych (słupy) i poziomych (rygle) kształtowników aluminiowych o przekroju skrzynkowym, odpowiednio połączonych ze sobą oraz akcesoriów pełniących funkcje uszczelniające bądź połączeniowe. Profile nośne zlicowane od strony wewnętrznej fasady, charakteryzują się stałą szerokością równą 50mm. Listwy dociskowe podtrzymujące szyby oraz listwy maskujące o dowolnym kształcie stanowią zewnętrzną stronę fasady. Fasadę łączy się z obiektem, za pomocą



systemu wsporników o odpowiednim przeznaczeniu i nośności.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny w części kondygnacji podziemnej został zaprojektowany w sposób zapewniający ograniczenie przenikania wibracji od strony hal produkcyjnych zlokalizowanych po południowej stronie obszaru inwestycji. Ściana kondygnacji podziemnej projektowanego obiektu zostanie zlokalizowana w odsunięciu ok. 3,4m od istniejącej ściany hali produkcyjnej. Przestrzeń pomiędzy budynkami zostanie wypełniona gruntem. Ściana kondygnacji nadziemnych zostanie zlokalizowana w odsunięciu min. 4,0m od strony istniejącej hali produkcyjnej.

Inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko. W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie zabudowany przebudowanym, rozbudowywanym i nadbudowywanym budynkiem "Rekordu", oraz dodatkowym, jednokondygnacyjnym budynkiem usługowo handlowym na froncie działki.

Pragnę zauważyć, że w sąsiedztwie planowanej inwestycji na działce o nr ewid. 57, pod adresem ul. Przemysłowa 7A, znajduje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny o 5 kondygnacjach nadziemnych. Natomiast na działce z drugiej strony planowanej inwestycji o nr ewid. 56/12, znajduje się budynek biurowy (usługowy) Młodzieżowego Centrum Kariery w Jędrzejowie, w którym znajduje się część noclegowa dla uczniów. Budynki te funkcjonują na tym terenie od lat. Projektowany obiekt nie odbiega funkcją od zabudowy istniejącej.

Uzupełniając powyższe należy wskazać, że dla planowanej inwestycji planuje się wykonanie prac w obiekcie istniejącym obejmujące demontaż i likwidację elementów zdegradowanych, zagrzybiałych i zniszczonych na przestrzeni lat, a sam projekt zakłada pozostawienie jedynie układu słupów konstrukcyjnych i stropów kanałowych, dla podkreślenia historii miejsca. W budynku zaprojektowany będzie układ wentylacji mechanicznej, by jakość powietrza w pomieszczeniach była jak najlepsza, a wszelkie oryginalne chorobotwórcze elementy budynku będą zdemontowane i zutylizowane.

Wskazuję uzupełnienie powyższego tekstu w złożonym wniosku i w załączeniu przedkładam strony do podmiany we wniosku.

#### **4. Wskazania planowanej liczby miejsc postojowych z podziałem na budynek wielorodzinny oraz powierzchnię usługową.**

##### Sposób usunięcia nieprawidłowości:

Dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przypisuje się 73 miejsca postojowe. Dla części usługowej przypisuje się 20 miejsc postojowych. Pozostałe 8 miejsc postojowych zostanie przypisana Zgodnie §18.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla użytkowników przebywających okresowo w projektowanych lokalach mieszkalnych.

Łącznie dla całego zamierzenia zaprojektowano 101 miejsc postojowych.



*Konrad Śmierzyński*  
arch. Konrad Śmierzyński

W załączeniu:

1. Strony wnioski do podmiany - str. 3 do 12.
2. Rysunek nr 3 - przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu
3. Płyta CD z wersją elektroniczną wniosku i koncepcji
4. Dodatkowy załącznik z granicami terenu inwestycji w formacie A3

ścian zewnętrznych od frontu działki, projektując w nich duże szklenia w stylu industrialnym (produkcyjnym), a od strony południowej cofnięcie ściany na wymaganą w przepisach technicznych odległość od granicy z działką sąsiednią. Od strony południowej celem ograniczenia poziomu przenikających hałasów i zapachów zaprojektowano przeszklenia elewacji w stylu industrialnym. Koncepcja bryły budynku zakłada skupienie się na symbolice obiektu i nawiązanie do jego pierwotnej funkcji, co zostało zaznaczone dzięki stalowym elementom na ceglanej elewacji w kondygnacjach istniejących, a w szczególności poprzez podkreślenie okien półokrągłymi ramami nawiązującymi do pierwotnie używanych w tkactwie wrzecion.

Budynek podlegający przebudowie, rozbudowie i nadbudowie (oznaczony na rysunku planowanego zagospodarowania terenu symbolem BUM/IV) posiadać będzie 4 kondygnacje nadziemne, przy czym czwarta kondygnacja posiadać będzie antresolę. W pierwszej kondygnacji nadziemnej zaprojektowano mieszkania oraz lokale usługowe, natomiast na pozostałych kondygnacjach nadziemnych znajdują się wyłącznie mieszkania. Na ostatniej, 4 kondygnacji nadziemnej zaprojektowano mieszkania dwupoziomowe z antresolami.

Planowana przebudowa, rozbudowa i nadbudowa polegać będą na powiększeniu części budynku w kondygnacji podziemnej, a także dobudowaniu kondygnacji 4 z antresolami, cofając i załamując linię ściany z uwagi na spełnienie przepisów technicznych.

W całym budynku zaprojektowano łącznie 73 lokale mieszkalne i 20 lokali usługowych.

W kondygnacji podziemnej budynku zaprojektowano nieoddymiane garaże z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, pomieszczenia wspólne dla mieszkańców, boksy i komórki lokatorskie, rowerownie, oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

W ramach opracowania projektowego na terenie inwestycji zaprojektowano 1 - kondygnacyjny budynek usługowo-handlowy (oznaczony na rysunku planowanego zagospodarowania terenu symbolem BUH/I).

- powierzchnia zabudowy (budynków): 4042,40m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita: 12 770,36 m<sup>2</sup>
- powierzchnia działek: 9795 m<sup>2</sup>
- wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu inwestycji) 1,32
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 41,27%
- powierzchnia biologicznie czynna: 2911,31m<sup>2</sup>
- wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami: 27,76 m.....do 30,0 m
- wysokość budynku usługowo-handlowego: 5,90 m.....do 12,0 m
- ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy wielorodzinnej z usługami.....4
- ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowo-handlowej .....1
- - geometria dachu



- budynek wielorodzinny z usługami.....dachy płaskie
- budynek usługowo-handlowy.....dachy płaskie

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

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej wynosi: 7162,56 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych i sąsiednich budynków.

Przewiduje się pełne wyposażenie budynku w instalacje zapewniające prawidłowe funkcjonowanie, eksploatacja budynku nie wpłynie też w żaden inny sposób na środowisko naturalne. Materiały i wyroby nie stanowiące zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników i sąsiadów. Planowany obiekty nie będzie emitował gazów toksycznych, szkodliwych pyłów, niebezpiecznego promieniowania, zanieczyszczenia wody lub gleby.

Przewiduje się zastosowanie takich materiałów oraz technologii, które zapewniają nie przekroczenie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia wydzielanych przez grunt, materiały, stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem. Obiekt zostaną zabezpieczony przeciwko przenikaniu wilgoci do elementów budowlanych i wewnątrz poprzez zaprojektowanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych. W obiektach będzie zapewniona wentylacja co uniemożliwi powstania zagrzybienia. Z obiektu będą usuwane odpadki stałe – śmieci i magazynowane w zaprojektowanych pomieszczeniach śmietnika oraz wywożone przez odpowiednie firmy.

Projektowane budynki wraz z elementami zagospodarowania terenu zostały usytuowane na obszarze inwestycji w sposób zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019r. poz. 1065 z zm.). Lokalizacja obiektów nie narusza również zasad usytuowania obiektów na działkach budowlanych oraz poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Projektowana budowa wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną nie pozbawia osobom trzecim dostępu do: miejskich wodociągów, miejskiej kanalizacji sanitarnej, dostępu do punktów odbioru energii. Projektowa budowa nie pozbawia osobom trzecim dopływu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się na działkach sąsiednich, dostępu do łączności radiowej, telewizyjnej oraz telefonicznej.

Rozwiązania techniczne w projektowanych obiektach oraz zagospodarowaniu terenu zostały zaprojektowane w sposób: chroniący interes osób trzecich przed nadmiernym hałasem wydobywającym się z wnętrz budynków podczas prawidłowego użytkowania, nie generujący uciążliwych dla osób trzecich wibracji, nie generujący uciążliwych dla osób trzecich zakłóceń elektrycznych, nie generujący dla osób trzecich promieniowania, ograniczający zanieczyszczenia powietrza do nie uciążliwego dla osób trzecich, ograniczający zanieczyszczenie wody do nie

uciążliwego dla osób trzecich, ograniczający zanieczyszczenie gleby do nie uciążliwego dla osób trzecich.

W celu zapewnienia prawidłowego poziomu przenikających hałasów i zapachów mogących powstawać na skutek prowadzonych działalności w istniejącej zabudowie produkcyjnej, od strony południowej budynku zaprojektowano przeszklenia elewacji w aluminiowo-szklanym systemie fasadowym o podwyższonej izolacyjności akustycznej i termicznej. System złożony z lekkich ścian osłonowych typu zawieszanego i wypełniającego oraz dachów i innych konstrukcji przestrzennych. Konstrukcja nośna z pionowych (stupy) i poziomych (rygle) kształtowników aluminiowych o przekroju skrzynkowym, odpowiednio połączonych ze sobą oraz akcesoriów pełniących funkcje uszczelniające bądź połączeniowe. Profile nośne zlicowane od strony wewnętrznej fasady, charakteryzują się stałą szerokością równą 50mm. Listwy dociskowe podtrzymujące szyby oraz listwy maskujące o dowolnym kształcie stanowią zewnętrzną stronę fasady. Fasadę łączy się z obiektem, za pomocą systemu wsporników o odpowiednim przeznaczeniu i nośności.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny w części kondygnacji podziemnej został zaprojektowany w sposób zapewniający ograniczenie przenikania wibracji od strony hal produkcyjnych zlokalizowanych po południowej stronie obszaru inwestycji. Ściana kondygnacji podziemnej projektowanego obiektu zostanie zlokalizowana w odsunięciu ok. 3,4m od istniejącej ściany hali produkcyjnej. Przestrzeń pomiędzy budynkami zostanie wypełniona gruntem. Ściana kondygnacji nadziemnych zostanie zlokalizowana w odsunięciu min. 4,0m od strony istniejącej hali produkcyjnej.

Inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko. W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie zabudowany przebudowanym, rozbudowywanym i nadbudowywanym budynkiem "Rekordu", oraz dodatkowym, jednokondygnacyjnym budynkiem usługowo handlowym na froncie działki.

Pragnę zauważyć, że w sąsiedztwie planowanej inwestycji na działce o nr ewid. 57, pod adresem ul. Przemysłowa 7A, znajduje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny o 5 kondygnacjach nadziemnych. Natomiast na działce z drugiej strony planowanej inwestycji o nr ewid. 56/12, znajduje się budynek biurowy (usługowy) Młodzieżowego Centrum Kariery w Jędrzejowie, w którym znajduje się część noclegowa dla uczniów. Budynki te funkcjonują na tym terenie od lat. Projektowany obiekt nie odbiega funkcją od zabudowy istniejącej.

Uzupełniając powyższe należy wskazać, że dla planowanej inwestycji planuje się wykonanie prac w obiekcie istniejącym obejmujące demontaż i likwidację elementów zdegradowanych, zagrzybiałych i zniszczonych na przestrzeni lat, a sam projekt zakłada pozostawienie jedynie układu słupów konstrukcyjnych i stropów kanałowych, dla podkreślenia historii miejsca. W budynku zaprojektowany będzie układ wentylacji mechanicznej, by jakość powietrza w pomieszczeniach była jak najlepsza, a wszelkie oryginalne chorobotwórcze elementy budynku będą zdemontowane i zutylizowane.

**14. 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;**



Teren opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr XII/121/11 z dnia 27 października 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jędrzejów - Południe" dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejowa. Zgodnie z przeznaczeniem teren objęty wnioskiem jest oznaczony w MPZP symbolem P(U)1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń MPZP w zakresie:

- przeznaczenia podstawowego - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług (planowana inwestycja obejmuje zmianę przeznaczenia terenu na tereny mieszkaniowe wielorodzinne z usługami)
- Parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym
  - \* udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej (planowana inwestycja zapewnia minimum 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej zgodnie z warunkami technicznymi)
  - \* wysokość zabudowy do 25m (planowana inwestycja zakłada nadbudowę 1 kondygnacji z antresolami budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, a jego wysokość wyniesie około 30,0m)

**15. 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;**

Odnosząc się do zakresu objętego wnioskiem, zgodnie z Art. 5, ust. 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla przedmiotowej inwestycji nie ma obowiązku wskazania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przeznaczenie terenów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów to :

- Tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej P/U
- Przeznaczenie podstawowe - produkcja przemysłowa, drobna wytwórczość, składy i magazyny;
- Przeznaczenie uzupełniające - tereny usług, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, komunikacja;

**16. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.**

#### **16.1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej**

Teren inwestycji zlokalizowany jest bezpośrednio przy ul. Przemysłowej.

Celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej inwestycja obsługiwana będzie dwoma istniejącymi zjazdami, potwierdzenie możliwości obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji z drogi publicznej ul. Przemysłowej uzyskano w piśmie:

- Pismo Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie znak: IUIT.7230.ZI.33.2021.KS z dnia 31.05.2021 r.

#### **16.2. Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**

Celem zwodociągowania i skanalizowania przedmiotowej inwestycji należało będzie zaprojektować i wykonać przyłącza wodne i kanalizacyjne do przedmiotowych działek, na co uzyskano potwierdzenie w piśmie:

- potwierdzenie dostępu do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zlokalizowanej w ul. Przemysłowej pismo "Wodociągów Jędrzejowskich" Sp. z o.o. znak: KT/2/2021 z dnia 20.05.2021 r.

#### **16.3. Zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej i gazowej**

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie oświadczenia o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej.

W załączeniu pismo:

- pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko Kamienna Rejon Energetyczny Kielce znak: 21/I2/WZD/00627/9328 z dnia 23.05.2021r.

Celem przyłączenia inwestycji do sieci gazowej należało będzie nawiązać się do istniejącego gazociągu zlokalizowanego w ul. Przemysłowej w Jędrzejowie, na co uzyskano potwierdzenie zapewnienia dostępu do sieci gazowej w piśmie:

- oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach nr 4590KSP/OdpWn/67/21 znak: PSGKI/4590KSP/63/0/0/1091859/21/2/21 z dnia 19.05.2021 r.

#### **16.4. Odległość od przystanku komunikacyjnego**

Odległość inwestycji od najbliższego przystanku komunikacyjnego jest nie większa niż 1000m (odl. ok. 130m).

#### **16.5. Odległość od szkoły podstawowej i przedszkola**

Szkoła Podstawowa nr 4 w Jędrzejowie zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000m od miejsca planowanej inwestycji. Placówka potwierdza możliwość przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom w liczbie nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców, na co uzyskano zaświadczenie Burmistrza Miasta Jędrzejów z dnia 28.06.2021 r.



**16.6. Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu**

Inwestycja zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 3000m od terenów urządzonych wypoczynku i rekreacji, tj. Stadion sportowy (odl. ok. 900m), boisko sportowe (odl. ok. 450m), Park Miejski (odl. ok. 1900m);



(podpis pełnomocnika w przypadku  
działania wnioskodawcy przez pełnomocnika)

.....  
(podpis wnioskodawcy)

budynku usługowo-handlowym (BUH/I):

$$320 \text{ m}^2 + (312 \text{ m}^2 \times 10\%) = 343,20 \text{ m}^2$$

#### **9. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań**

- maksymalna liczba mieszkań 73
- minimalna liczba mieszkań 70

#### **10. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową.**

Działalność usługowo-handlowa planowana jest w budynku usługowo-handlowym, jednokondygnacyjnym o powierzchni około 312m<sup>2</sup> natomiast działalność usługowa planowana jest w budynku mieszkalno-usługowym na fragmencie pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni około 738m<sup>2</sup>

#### **11. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Obecnie teren inwestycji jest zabudowany istniejącym budynkiem dawnych zakładów dziewiarskich "Rekord" przeznaczonym do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Obecnie budynek nie jest użytkowany od lat i jest w stanie zniszczenia.

Na terenie inwestycji znajduje się zieleń wysoka i niska, dzika, nieurządzona.

Inwestycja nie będzie oddziaływać na środowisko. W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie zabudowany przebudowanym, rozbudowywanym i nadbudowywanym budynkiem "Rekordu", oraz dodatkowym, jednokondygnacyjnym budynkiem usługowo handlowym na froncie działki.

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr XII/121/11 z dnia 27 października 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jędrzejów - Południe" dla terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysłową, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejowa. Zgodnie z przeznaczeniem teren objęty wnioskiem jest oznaczony w MPZP symbolem P(U)1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług.

**Odnosząc się do zakresu objętego wnioskiem, zgodnie z Art. 5, ust. 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla przedmiotowej inwestycji nie ma obowiązku wskazania zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Układ urbanistyczny planowanej zabudowy stanowi pozostawienie istniejącego budynku "Rekordu" w dotychczasowej lokalizacji, równolegle do ulicy Przemysłowej, poszerzając go w kierunku



północnym oraz nadbudowując kondygnację 4 z antresolami, oraz zlokalizowanie budynku usługowo - handlowego zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną w MPZP na froncie działki, również równoległe do ulicy Przemysłowej. Wejścia do budynków i wjazdy do części garaży zlokalizowane będą od strony ulicy Przemysłowej i od strony północno - wschodniej działek.

Teren inwestycji jest zróżnicowany wysokościowo, od strony północnej w kierunku południowym teren na całej szerokości granicy opracowania wznosi się, a różnica pomiędzy punktami pomiarowymi wynosi około 1,7m.

Budynek usługowo-handlowy zaprojektowany został jako jednokondygnacyjny (niski), natomiast budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami zaprojektowano jako średniowysoki (4 kondygnacje nadziemne z antresolą, oraz kondygnacja podziemna). Kwalifikacja ta wynika z faktu, że istniejący budynek "Rekordu" jako pierwotnie budynek przemysłowy posiada wysokie kondygnacje.

## **12. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie przy ulicy Przemysłowej w Jędrzejowie, budynek usługowo-handlowy przy nieprzekraczalnej linii zabudowy wg załącznika do MPZP (BUH/I), natomiast istniejący budynek przeznaczony do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy (BUM/IV) w obecnej lokalizacji, w drugiej linii za budynkiem usługowo - handlowym.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do przyłączenia projektowanych budynków do sieci istniejących w celu doprowadzenia mediów do budynków. W celu przyłączenia projektowanej zabudowy należało będzie wybudować przyłącza z istniejących sieci w ulicy Przemysłowej do terenu inwestycji.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie posiadał niezbędną infrastrukturę - drogi wewnętrzne (w tym drogę pożarową na terenie inwestycji wzdłuż budynku), parkingi, chodniki, mury oporowe, instalacje zewnętrzne: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, instalację gazową.

Celem przyłączenia inwestycji do sieci gazowej należało będzie nawiązać się do istniejącego gazociągu zlokalizowanego w ul. Przemysłowej w Jędrzejowie, na co uzyskano potwierdzenie zapewnienia dostępu do sieci gazowej w piśmie: - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach nr 4590KSP/OdpWn/67/21 znak: PSGKI/4590KSP/63/O/O/1091859/21/2/21 z dnia 19.05.2021 r.

Celem zwodociągowania i skanalizowania przedmiotowej inwestycji należało będzie zaprojektować i wykonać przyłącza wodne i kanalizacyjne do przedmiotowych działek, na co uzyskano potwierdzenie w piśmie:

- potwierdzenie dostępu do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zlokalizowanej w ul. Przemysłowej pismo "Wodociągów Jędrzejowskich" Sp. z o.o. znak: KT/2/2021 z dnia 20.05.2021 r.

Na potrzeby odwodnienia terenu inwestycji należy zaprojektować instalację kanalizacji deszczowej włączając się do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Przemysłowej, na co uzyskano potwierdzenie w piśmie:

- Pismo Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie znak: IUIT.7021.30.2021.JM z dnia 16.06.2021 r.

Celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej inwestycja obsługiwana będzie dwoma istniejącymi zjazdami, potwierdzenie możliwości obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji z drogi publicznej ul. Przemysłowej uzyskano w piśmie:

- Pismo Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie znak: IUIT.7230.ZI.33.2021.KS z dnia 31.05.2021 r.

Potwierdzenie zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznej uzyskano w piśmie:

- pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko Kamienna Rejon Energetyczny Kielce znak: 21/I2/WZD/00627/9328 z dnia 23.05.2021r.

### 13. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) Przewidywane zapotrzebowanie na media przedstawia się następująco:

Budynek mieszkalno-usługowy (BUM/IV):

- zapotrzebowanie na wodę .....2,2m<sup>3</sup>/h
- zapotrzebowanie na energię elektryczną.....260 kW
- zapotrzebowanie na energię ciepłą, z sieci MPEC.....nie dotyczy
- zapotrzebowanie na gaz.....160 m<sup>3</sup>/dobę
- przewidywany sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
- ścieki socjalno-bytowe.....do istniejącej sieci kanalizacyjnej miejskiej
- ścieki technologiczne.....nie dotyczy (brak takich ścieków)
- odpady będą segregowane i odbierane przez specjalistyczne firmy zewnętrzne; dla inwestycji zaprojektowano 2 miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych spełniające § 23 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2019r. Poz. 1065 ze zm.) tj. Projektowane dojście od najdalszego wejścia do obsługiwanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego do miejsca gromadzenia odpadów stałych wynosi mniej niż 80m.
- odpady niebezpieczne nie będą wytwarzane;
- przewidywany sposób odprowadzenia wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Przemysłowej.



Budynek usługowo-handlowy (BUH/I):

- zapotrzebowanie na wodę .....1,0 m<sup>3</sup>/h
- zapotrzebowanie na energię elektryczną.....22 kW
- zapotrzebowanie na energię ciepłą, z sieci MPEC.....nie dotyczy
- zapotrzebowanie na gaz.....15m<sup>3</sup>/dobę
- przewidywany sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
- ścieki socjalno-bytowe.....do istniejącej sieci kanalizacyjnej miejskiej
- ścieki technologiczne.....nie dotyczy (brak takich ścieków)
- odpady będą segregowane i odbierane przez specjalistyczne firmy zewnętrzne;
- odpady niebezpieczne nie będą wytwarzane;
- przewidywany sposób odprowadzenia wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Przemysłowej.

Lokalizację głównych elementów sieci uzbrojenia terenu, przyłączy oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na załączniku graficznym do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Łącznie w garażach podziemnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zaprojektowano 45 miejsc postojowych. Dodatkowo, na terenie inwestycji zaprojektowano 56 zewnętrznych miejsc postojowych, w tym 6 dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przypisuje się 73 miejsca postojowe. Dla części usługowej przypisuje się 20 miejsc postojowych. Pozostałe 8 miejsc postojowych zostanie przypisana Zgodnie §18.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla użytkowników przebywających okresowo w projektowanych lokalach mieszkalnych.

Łącznie dla całego zamierzenia zaprojektowano 101 miejsc postojowych.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Planowana inwestycja polegać ma na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku przemysłowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażami podziemnymi i budowie budynku usługowo-handlowego, wraz z budową miejsc postojowych w ramach parkingów naziemnych, murów oporowych, drogą pożarową na terenie inwestycji, oraz niezbędną infrastrukturą.

Projektowana przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku przemysłowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze polegać będzie na zmianie sposobu użytkowania pierwotnego budynku dawnych zakładów dziewiarskich "Rekord" z budynku przemysłowego (produkcyjnego) na budynek mieszkalno-usługowy. Planowane prace obejmą częściową rozbiórkę budynku z pozostawieniem istniejącej tkanki konstrukcyjnej, a następnie odtworzenie struktury



KOPIA MAPY.  
SYTUACyjNO - WYsOKOściOWEj  
ZAGRODNI Cx1  
Województwo Świętokrzyskie  
Powiat Jędrzejowski  
Gmina: Jędrzejów  
Miejscowość: Jędrzejów  
Nr arkusza mapy: 153.231.0324, 153.231.0312  
153.231.0821, 153.231.0313  
Skala: 1:500

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA JĘDRZEJOŃSKI  
Nazwa materiału zasobu: Mapa katastralna  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.1602.1999.52  
Data wykonania kopii: 2021.04.18  
Linie, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: z up. Starosty Jędrzejowskiego

LEGENDA:

OBRYs PRoJEKToWANEgO BUDYNKU OBYEgO OPRACoWANIEM

A.B.C...S-A

GRANICA TERENU INWESTYCJI - TEREN OBYEgY WNOSKIEM

ZK nr 1

ZK nr 2

E

WLZ

W

KS

KD

S

PRoPONDOWANE LOKALIZACJE PRZYŁĄCZY:  
- ZŁĄCZE KABLoWE ZK - PRoJEKT I REALIZACJA PGE DYSTRYBUcJA S.A.  
- PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE - SUGEROWANA TRASA - PRoJEKT I REALIZACJA PGE DYSTRYBUcJA S.A.  
- WLZ KABLoWA DO ZK DO RG BUDYNKU - REALIZACJA INWESTOR  
- PRZYŁĄCZE WODY  
- PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ  
- PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESzczOWEJ  
- PRZYŁĄCZE GAZU

PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA TERENU

Skala  
1:500

Data  
11.01.2022

Uwaga:  
1. Niniejszy projekt jest projektem koncepcyjnym i nie stanowi projektu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego. Zastrzegam się wykorzystywania ich do celów budowlanych i wykonawczych. Wszelkie prawa autorskie dotyczące tego rysunku są własnością TERA GROUP Pracownia Architektoniczna Sp. z o.o. Sp. K.

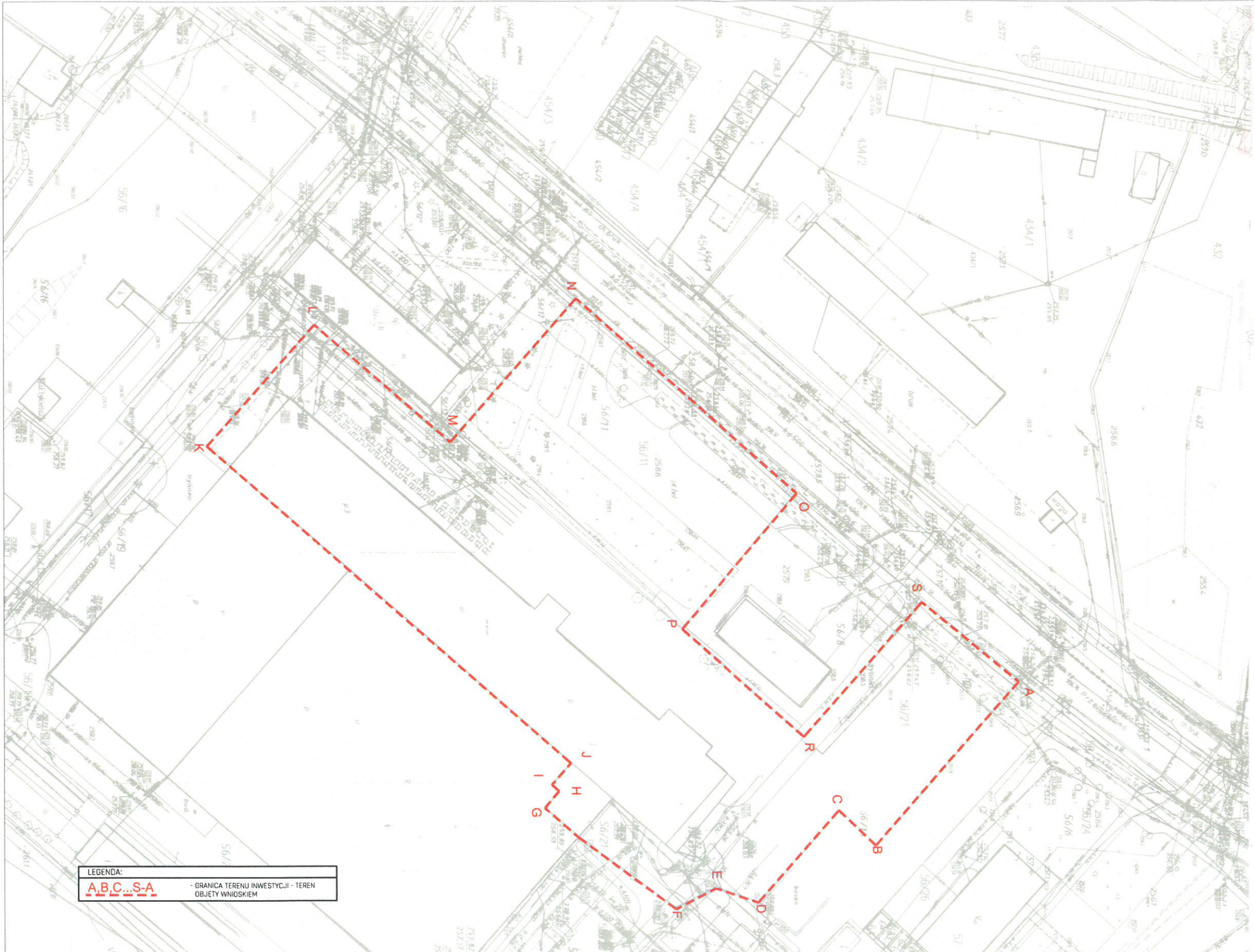
AUTOR OPRACOWANIA:  
TERA GROUP Pracownia Architektoniczna Sp. z o.o. Sp. K.

adres: Ul. Zdrójowa 19 25-336 Kielce  
dane: NIP 959-199-16-59 REGON 36777127  
KRS 0000684485



**KOPIA MAPY**  
 OŚWIADCZENIE O WYPEŁNIENIU WYMAGANIA  
 WYMAGANIA WYKONANE  
 PRACOWNI JEDNOSTKI KARTOGRAFICZNEJ  
 Główny: [imię i nazwisko]  
 Miejscowość: [miejscowość]  
 Na podstawie: [dokumentacja]

Wzrost: [wzrost]	Waga: [waga]
Temperatura: [temperatura]	Ciężar ciała: [ciężar ciała]
Stwierdzono: [stwierdzono]	Wzrost: [wzrost]
Wzrost: [wzrost]	Wzrost: [wzrost]
Wzrost: [wzrost]	Wzrost: [wzrost]



**LEGENDA:**  
**A.B.C...S.A** - GRANICA TERENU INWESTYCJI - TEREN  
 OBJĘTY WNIOSEM