



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 25 kwietnia 2025 r.

Poz. 1621

Podpisany przez:
Hubert Wojciech Kaczmarczyk
Data: 25.04.2025 11:40:13



UCHWAŁA NR XIII/90/2025 RADY GMINY SOLEC-ZDRÓJ

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (B1, B2, B3) na działkach ewidencyjnych nr 329/3, 330 położonych w miejscowości Solec-Zdrój, przy ul. Henryka Sienkiewicza, gmina Solec-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) Rada Gminy Solec-Zdrój uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (B1, B2, B3) na działkach ewidencyjnych nr 329/3 oraz 330 położonych w miejscowości Solec-Zdrój (obręb Solec - Zdrój), przy ul. Henryka Sienkiewicza, gmina Solec – Zdrój.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 1, ustala się:

- 1) Minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3500 m².
- 2) Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 4200 m².
- 3) Minimalną liczbę mieszkań - 74.
- 4) Maksymalną liczbę mieszkań - 84.
- 5) Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową: inwestycja nie obejmuje zakresu przeznaczonego na działalność handlową i usługową.

§ 4. Ustala się zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez:

- 1) planuje się realizację następujących obiektów:
 - a) budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych kondygnacją podziemną – halą parkingową,
 - b) infrastruktury komunikacyjnej: zjazd publiczny, drogi wewnętrzne piesze i jezdne, place postojowo-parkingowe,

- c) infrastruktury technicznej: przyłącza i sieć wodociągowa i kanalizacyjna (sanitarna), sieć kanalizacji deszczowej, przyłącza i sieć gazowa, przyłącza i sieć elektroenergetyczna, przyłącza i sieć teletechniczna, zbiorniki na wody opadowe,
- d) elementy małej architektury: wiaty śmietnikowe, ławki, kosze na odpady, murki oporowe, ogrodzenia, elementy oświetlenia zewnętrznego terenu, plac zabaw i gier - teren rekreacyjny,
- e) urządzenie terenów zielonych (zieleń niska i wysoka).

§ 5. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) infrastruktura komunikacyjna - zjazd publiczny, drogi wewnętrzne piesze i jezdne, zespół miejsc postojowo-parkingowych, plac zabaw i rekreacji;
- 2) obsługa komunikacyjna zespołu przewidziana jest za pośrednictwem projektowanych zjazdów publicznych z ul. Henryka Sienkiewicza (zlokalizowanej od strony południowej, działka nr ewid. 344dr), oraz drogi wewnętrznej (zlokalizowanej od strony wschodniej, działka nr ewid. 332dr);
- 3) infrastruktura techniczna:
 - a) przyłącza i sieć wodociągowa - przyłącza do sieci wodociągowej istniejącej, zlokalizowanej w pasie ul. Henryka Sienkiewicza,
 - b) przyłącza kanalizacyjne (sanitarne) – przyłącza do sieci kanalizacyjnej istniejącej zlokalizowanej na skrzyżowaniu ul. Kościelnej i Nowowiejskiej,
 - c) przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z terenem - przyłączone do istniejącej kanalizacji deszczowej lub do rowu przydrożnego zlokalizowanego w ul. Henryka Sienkiewicza; częściowo wody opadowe będą retencjonowane do zbiorników podziemnych zlokalizowanych na terenie inwestycji,
 - d) przyłącza gazowe do istniejącego gazociągu w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza i Kościelnej,
 - e) przyłącza elektroenergetyczne do istniejącej sieci zlokalizowanej w pasie ul. Henryka Sienkiewicza,
 - f) przyłącza teletechniczne do istniejącej sieci zlokalizowanej w pasie ul. Henryka Sienkiewicza,
 - g) oświetlenie zewnętrznego terenu podłączona do proj. wewnętrznej instalacji eNN.

§ 6. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania ścieków, niezbędna liczba miejsc postojowych, sposób zagospodarowywania odpadów zgodnie z poniższą tabelą:

Budynek	Woda m ³ /d	Energia elektryczna kW	Gaz m ³ /h	Ścieki sanitarne m ³ /d	Wody opadowe m ³ /d
B1	15	60	15	15	20
B2	15	60	15	15	20
B3	8	40	10	8	10
Razem	38	160	40	38	50

- b) sposób zagospodarowania odpadów - odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone selektywnie w szczelnych pojemnikach w miejscach do tego wyznaczonych i wywożone na wysypisko zgodnie z ogólnymi warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami w Gminie Solec-Zdrój na podstawie stosownej umowy,
- c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków - odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na skrzyżowaniu ul. Henryka Sienkiewicza i Nowowiejskiej poprzez projektowane przyłącza do budynków,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej obsługującej projektowane budynki wraz z terenem do rowu przydrożnego zlokalizowanego w ul. Henryka Sienkiewicza; częściowo wody opadowe będą retencjonowane do zbiorników podziemnych zlokalizowanych na terenie inwestycji,

e) niezbędna liczba miejsc postojowych:

- stanowiska postojowe w garażach podziemnych jednokondygnacyjnych maksymalnie do 76 miejsc,
- stanowiska zewnętrzne na terenie inwestycji maksymalnie do 50 miejsc postojowych;

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu poprzez jego zabudowę zespołem trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i budowlaną niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania w szczególności:

- budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych kondygnacją podziemną tj. halą parkingową,
- infrastruktura komunikacyjna: zjazd publiczny, drogi wewnętrzne piesze i jezdne, place postojowo-parkingowe,
- infrastruktura techniczna: przyłącza i sieć wodociągowa i kanalizacyjna (sanitarna), sieć kanalizacji deszczowej, przyłącza i sieć gazowa, przyłącza i sieć elektroenergetyczna, przyłącza i sieć teletechniczna, zbiorniki na wody opadowe,
- elementy małej architektury: wiaty śmietnikowe, ławki, kosze na odpady, murki oporowe, ogrodzenia, elementy oświetlenia zewnętrznego terenu, plac zabaw i gier - teren rekreacyjny,
- urządzone tereny zielone,
- plac zabaw i rekreacji,
- wiaty śmietnikowe;

3) nieruchomość skomunikowana będzie poprzez projektowane zjazdy publiczne z drogi powiatowej, działka o nr ewid. 344dr, ul. Henryka Sienkiewicza (zlokalizowanej od strony południowej), oraz drogi wewnętrznej działka o nr ewid. 332dr (zlokalizowanej od strony wschodniej);

4) w rejonie zjazdów przewidziano lokalizację placów gospodarczych / wiat śmietnikowych, oraz miejsc parkingowych, wraz ze stacją ładowania samochodów elektrycznych. Dojazdy do garaży podziemnych znajdujących się w częściach podziemnych budynków przewidziano z drogi wewnętrznej w części południowej inwestycji. Pozostałe tereny nie przeznaczone pod utwardzenia i zabudowania przewidziano jako tereny zielone w formie trawników, krzewów i zieleni wysokiej/zadrzewień;

5) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono w formie graficznej na załączniku graficznym nr 2, przy czym:

- forma architektoniczna zharmonizowana, nawiązująca do otaczającej zabudowy,
- zaprojektowano realizację 3 budynków, z których dwa są większe o wymiarach granicznych 31,35X16,50 m, natomiast trzeci jest mniejszy, o wymiarach 17,13X16,5 m o identycznej architekturze w formie skróconej, z uwagi na łączną funkcję,
- w budynku znajdować się będą lokale mieszkalne, oraz ogólnodostępne część wspólna dla mieszkańców całej inwestycji; kubatura i kształt budynków rozdrobniona, celem wkomponowania w otoczenie i kontekst miejsca,
- budynki połączone będą ze sobą podziemnymi kondygnacjami parkingowymi, będącymi swego rodzaju łącznikami,
- cały kompleks zostanie zaprojektowany jako niskoenergetyczny,
- do obsługi powierzchni wspólnych budynków oraz terenów zewnętrznych wykorzystywana będzie zielona energia pozyskiwana z instalacji fotowoltaicznych umiejscowionych na dachach budynków,
- projektuje się miejsca postojowe dla rowerów, miejsca postojowe dla aut elektrycznych, garaże podziemne,
- projektowane zagospodarowanie terenu oraz charakter inwestycji nie stwarzający barier architektonicznych i technicznych zapewni swobodny dostęp do wszystkich części inwestycji osobom o ograniczonej sprawności ruchowej oraz osobom niepełnosprawnym;

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

- a) powierzchnia zabudowy: 1338,85 m² z tolerancją 10%,
- b) powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 4913,27 m²,
- c) powierzchnia terenu zieleni: min. 55,00 %,
- d) wysokość budynków: do 4 kondygnacji nadziemnych,
- e) szerokość elewacji budynków od strony ul. Henryka Sienkiewicza: do 18 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie, kąt nachylenia od 0 do 10 st.,
- g) wysokość do głównej attyki od średniego poziomu przy wejściu głównym do budynku: do 15m,
- h) kubatura: Budynek B1: 6556,25 m³ z tolerancją 20%, Budynek B2: ok. 6556,25 m³ z tolerancją 20%, Budynek B3: ok. 3623,12 m³ z tolerancją 20%,
- i) powierzchnia parkingów na terenie, wraz drogami do nich prowadzącymi – 1756 m²,
- j) suma terenów zielonych do przekształcenia / urządzenia (nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej) - 1000,00 m² z tolerancją 20%,
- k) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powyżej 25%
- l) planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest przedsięwzięciem mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724).

§ 7. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej na których zlokalizowana jest inwestycja:

- 1) obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą lokalizowane na nieruchomościach:
 - a) działka o nr ew. 329/3 położona w obrębie 0007 w Solcu-Zdroju, księga wieczysta Nr KI1B/0086854/4,
 - b) działka o nr ew. 330 położona w obrębie 0007 w Solcu-Zdroju, księga wieczysta Nr KI1B/0038521/0.

§ 8. Przedstawiona inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku zgodnie z art. 35 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy.

§ 9. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

- 1) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:
 - a) działka ewidencyjna nr 344dr w obrębie 0007 w Solcu-Zdroju (ul. Henryka Sienkiewicza), księga wieczysta nr KI1B/0066553/8 w zakresie budowy zjazdu, oraz budowy niezbędnych przyłączy,
 - b) działka ewidencyjna nr 332dr w obrębie 0007 w Solcu-Zdroju (droga wewnętrzna bez nazwy), księga wieczysta nr KI1B/0053327/1 w zakresie budowy zjazdu, oraz budowy niezbędnych przyłączy

§ 10. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy uwzględnić kwestie wynikające z:
 - a) ustawy o ochronie przyrody,
 - b) ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - c) Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - e) terenu i obszaru górniczego „Solec-Zdrój” – przy zagospodarowaniu terenu,
 - f) złóż podziemnych wód leczniczych zmineralizowanych (solanek) „Solec-Zdrój”,

- g) zapewnić ochronę środowiska i przyrody w tym oszczędne korzystanie z terenu i ochronę gleby,
 - h) w przypadku występowania chronionych gatunków roślin lub miejsc dogodnych do bytowania zwierząt, z którymi kolidowałaby dana inwestycja wymagany jest uzyskanie odpowiednich zezwoleń na odstąpienie od zakazów wydawanych w trybie ustawy art. 56 ustawy o ochronie przyrody;
- 2) na terenie objętym decyzją nie występują na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty znajdujące się w ewidencji dóbr kultury, ani też obiekty dóbr kultury współczesnej; teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej i archeologicznej, zatem inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 11. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec - Zdrój.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

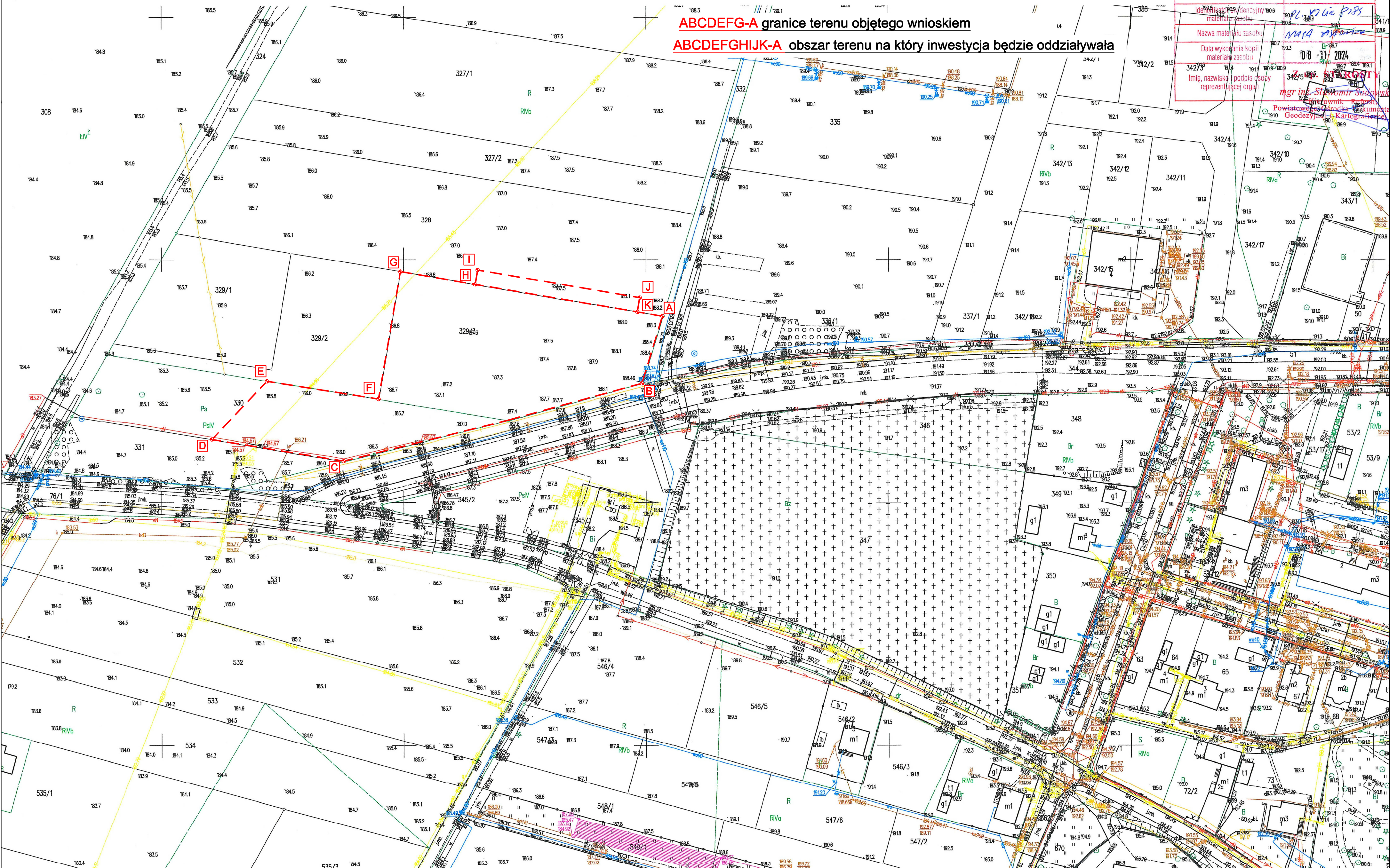
Przewodniczący Rady Gminy
Solec-Zdrój

Paweł Patrzalek

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XIII/90/2025
Rady Gminy Solec-Zdrój z dnia 24 kwietnia 2025 roku

województwo świętokrzyskie
powiat buski
gmina: Solec-Zdrój
obręb: Solec-Zdrój

Kopia mapy zasadniczej
Skala 1:1000



PsIV

inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 329/3, 330 w Solcu-Zdroju przy ulicy Henryka Sienkiewicza
WYNIESIENIE skala 1:500



BILANS TERENU DLA INWESTYCJI W GRANICACH OPRACOWANIA ABCDEFG-A			
Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m²]	Wskaźnik projektowany [%]	Wskaźnik graniczny [%]
Powierzchnia terenu w granicach opracowania	7227,00		
w tym:			
Powierzchnia zabudowy	1338,00	23,58	
Powierzchnia utwardzeń	1756,00	24,30	
Powierzchnia terenów zielonych	4133,00	57,19	5