

Projekt

UCHWAŁA NR ...../...../2023  
RADY MIASTA KIELCE

z dnia 15 czerwca 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz z garażem podziemnym na samochody osobowe na dz. nr ewid. 980/1, 980/2, 980/3 obręb 0010 przy ul. Silnicznej w Kielcach.

Na podstawie art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1 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 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1.**

1. Odmawia się spółce **AKP GRUPA Pocheć Andrzej Sp.K.** z siedzibą pod adresem: Cedzyna 44B 25-900 Kielce, ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz z garażem podziemnym na samochody osobowe na dz. nr ewid. 980/1, 980/2, 980/3 obręb 0010 przy ul. Silnicznej w Kielcach.

2. Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oznaczono na załączniku graficznym do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kielce

**Jarosław Karyś**


<sup>1)</sup> tekst wymienionej ustawy ze zmianami z 2023 r. poz. 553 i 803

<sup>2)</sup> tekst wymienionej ustawy ze zmianą z 2023 r. poz. 572



Załącznik do uchwały Nr ...../...../2023  
 Rady Miasta Kielce  
 z dnia 15 czerwca 2023 r.

A..G-A	GRANICE TERENU INWESTYCJI
1..8-1	OBZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KIELCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2661.2009.1948
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	01.08.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA  inż. Oskar Pytlewski GEODETA

Wniosek: G-II.6642.1267.2022  
 z dnia: 27.07.2022  
 Oskar Pytlewski  
 (osoba tworząca wydruk)

teren inwestycji  
 obszar oddziaływania inwestycji

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIEŁORODZINNEGO  
 Z USŁUGAMI I Z GARAZEM PODZIEMNYM  
 KIELCE, UL. SILNICZNA

STUDIO ARCHITEKTURY Paweł Dziwiński  
 25-759 Kielce, ul. Mineralna 24 tel: 505 43 75 99



**Uzasadnienie**  
**do uchwały Rady Miasta Kielce**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na  
budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz z garażem  
podziemnym na samochody osobowe na dz. nr ewid. 980/1, 980/2, 980/3 obręb 0010 przy ul. Silniczej  
w Kielcach.**

Niniejsza uchwała wypełnia wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 poz. 1538 ze zm.).

W dniu 17 lutego 2023 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek firmy AKP GRUPA Pocheć Andrzej Sp.K., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze oraz z garażem podziemnym na samochody osobowe na dz. nr ewid. 980/1, 980/2, 980/3 obręb 0010 przy ul. Silniczej w Kielcach .

Pismem z dn. 02.03.2023 r. Prezydent Miasta Kielce wezwał Wnioskodawcę do usunięcia braków formalnych. Uzupełniony wniosek został zweryfikowany oraz sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej (w tym spełnił definicję pojęcia inwestycji mieszkaniowej) jak i uchwały Nr LVIII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r. Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dz. U. Woj. Świąt. z 2022 r. poz. 832) oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W związku z tym w dniu 21 marca 2023 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Kielce wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag. Termin ten liczony 21 dni od dnia jego zamieszczenia upłynął 11 kwietnia 2023 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie ogłoszeń w rejonie planowanej inwestycji. Ponadto działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust.14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania. Nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku.

W wyznaczonym terminie spłynęło 7 opinii: Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach zaopiniowała wniosek jednoznacznie negatywnie zarzucając m.in.: niedostateczną analizę powiązań przestrzennych z terenami otaczającymi (do czego zobowiązuje art. 6 ust. 2 pkt 5 ustawy), faktyczne ignorowanie zasad zabudowy wynikających z historycznie ukształtowanego pierzejowego układu zabudowy (zaproponowana wysokość budynku, jego forma i architektura), nieprawidłowe określenie obszaru oddziaływania inwestycji, błędy w zakresie nasłonecznienia i przesłaniania pomieszczeń mieszkalnych. W przedmiotowym wniosku komisja widzi zagrożenie dla zachowania ładu przestrzennego oraz uprzywilejowanie

interesu prywatnego nad publicznym. Komisja wskazała także na pożądane rozwiązania pozwalające na lokalizację inwestycji z zachowaniem dbałości o ład przestrzenny. Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że na terenie inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Świętokrzyski Państwowy Inspektor Sanitarny w wyrażonej opinii zwrócił uwagę na konieczność spełnienia dla przedmiotowej inwestycji wymogów (określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) w zakresie przesłaniania sąsiednich budynków i czasu nasłonecznienia mieszkań w projektowanym budynku. Ponadto stwierdzono niezgodność załącznika graficznego (zagospodarowanie terenu) z podaną w koncepcji ilością miejsc postojowych dla niepełnosprawnych. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej zaopiniowała wniosek pozytywnie w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej w szczególności w zakresie zapewnienia wody do celów pożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej wskazując jednocześnie na konieczność spełnienia wymagań określonych w wyszczególnionych przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Organ ten poinformował również, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji znajduje się poza zasięgiem stref zagrożenia zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Polskie Sieci Elektroenergetyczne poinformowały, że działki na których planowana jest inwestycja znajdują się poza obszarem oddziaływania infrastruktury należącej PSE S.A. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. poinformowała o występowaniu w rejonie inwestycji sieci gazowej średniego ciśnienia PE dn 63 oraz niskiego ciśnienia PE dn 90 i pE dn 50 oraz zwróciła uwagę na konieczność uwzględnienia Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji zaopiniowało przedmiotowy wniosek pozytywnie.

Pozostałe instytucje opiniujące nie przedstawiły opinii, co jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń.

Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem znak ZN.UR.5142.131.2023 z dnia 5 kwietnia 2023 r. odmówił uzgodnienia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej. Teren planowanej inwestycji znajduje się bowiem w obszarze układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Kielce wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego - decyzja WKZ z dnia 1 grudnia 1956r. co upoważnia konserwatora do działania w przedmiotowej sprawie. W swoim postanowieniu organ analizując przedmiotową inwestycję pod kątem urbanistycznym ocenił przyjęte gabaryty i wysokość oraz linię zabudowy inwestycji. Organ ten uznał, że przyjęte rozwiązanie z perspektywy konserwatorskiej "jest działaniem które nie wpisuje się zarówno skalą, jak i koncepcją oraz typem zabudowy w historyczną kompozycję układu urbanistycznego miasta Kielce. Zaproponowane nowe postrzeżenie ładu przestrzennego w zabytkowym krajobrazie zurbanizowanym, w tym lokalizacja obiektu równoległe do istniejącej zabudowy, dla zorganizowania dodatkowego przedpola w obszarze inwestycji, który zawiera się w kwartałach miejskiej zabudowy jest działaniem silnie degradującym. Również SWKZ nie zgadza się z interpretacją ustaleń zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ŚRÓDMIEŚCIE - OBSZAR 2 - Bodzentyńska, Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, IX Wieków Kielc", na które powołuje się projektant

omawianej koncepcji. W zapisach wyżej cytowanego planu miejscowego mowa jest o potrzebie zachowania ekspozycji sylwety miasta oraz wewnątrz urbanistycznych, wprowadzając zakaz realizacji nowych dominant, subdominant i innych elementów degradujących zabudowę historyczną. Wadliwym jest postrzeganie nowego siedmiokondygnacyjnego budynku, jako obiektu, który łagodzi różnice pomiędzy gabarytami wysokiego budynku (hotel DAL), a budynkami niskimi (kamienice w zabudowie pierzejowej). To właśnie nowo projektowany budynek według przedłożonej koncepcji stanowi nową subdominantę przestrzenną - czyli dodatkowy (zbędny) element wyraźnie wyodrębniający się w zabudowie." Ponadto organ ten wskazał jakie byłyby optymalne parametry inwestycji w zakresie jej wysokości i usytuowania względem linii zabudowy oraz pouczył o środkach odwoławczych.

Geolog Powiatowy oraz Miejski Zarząd Dróg nie odpowiedzieli na otrzymane zawiadomienie w wyznaczonym terminie co jest równoznaczne z uzgodnieniem wniosku bez uwag.

Ponadto spłynęły 34 uwagi od osób fizycznych.

Osoby składające uwagi wskazywały głównie na niedopasowanie przedmiotowej inwestycji skalą i formą do otoczenia. Ponadto zwracano uwagę na: potrzebę utrzymania funkcji usługowej, potrzebę kontynuacji zabudowy pierzejowej, niedostatek miejsc postojowych. Zwrócono także uwagę, że przedmiotowa inwestycja uniemożliwi dojazd do nieruchomości sąsiedniej.

Zgodnie z ustawą inwestor otrzymał kopie uwag, opinii i uzgodnień – do wiadomości. Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii nie dokonał dalszych modyfikacji złożonego wniosku.

Wszystkie uwagi, opinie i uzgodnienia oraz pisma inwestora zostały przekazane do Rady Miasta Kielce.

#### **Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy:**

Według aktualnie dostępnych danych statystycznych (za 2021 r.) stan zasobów mieszkaniowych w mieście Kielce przedstawia się następująco: ilość mieszkań: 90 006, powierzchnia użytkowa mieszkań: 5 365 182 m<sup>2</sup>, ilość izb: 299 233. Ilość mieszkańców: 185 480. Statystycznie przypadało 0,62 osoby na izbę i 28,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca, przy czym za izbę uważa się pokoje oraz kuchnie o powierzchni powyżej 4,0 m<sup>2</sup> z bezpośrednim oświetleniem dziennym.

W ostatnich pięciu latach następował stały wzrost zasobów mieszkaniowych - średnio przybywało około 1270 mieszkań rocznie, w 2022 r. udzielono pozwoleń na budowę 1729 mieszkań. Wzrost ten następował pomimo ciągłego spadku liczby mieszkańców (1949 os./rok w 2021 r.). Tempo spadku liczby mieszkańców w skali miasta jak i województwa jest podobne. Niezależnie od tego spadku (szacunki GUS) przewiduje się wzrost liczby gospodarstw domowych w województwie przez najbliższe lata. Należy zastrzec, że prognozy demograficzne GUS bazujące na wynikach spisu powszechnego z 2011 r. nie uwzględniają skokowego spadku przyrostu naturalnego związanego z epidemią COVID-19 a także wzrostu migracji z tytułu wojny w Ukrainie. Wzrost liczby mieszkań związany jest zarówno z polepszaniem się warunków mieszkaniowych istniejących już gospodarstw, jak również zasiedlaniem lokali przez nowo powstałe gospodarstwa domowe. Tempo budowy mieszkań nie zaspokaja jednakże w pełni niedoborów z lat ubiegłych. W szczególności nadal

brakuje mieszkań dla osób o niskich dochodach. Obecnie na koniec 2021 r. na liście osób oczekujących na najem socjalny lub komunalny lokalu znajdowało się 1248 gospodarstw domowych (w liczbę tą wliczono 897 oczekujących na najem socjalny lokali i najem socjalny 194 lokali w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych).

Odrębnym problemem jest jakość zasobu mieszkaniowego. Nadal wiele lokali jest przeludnionych lub o niepełnym wyposażeniu (np.: według danych za rok 2020 95,7% mieszkań wyposażonych było w łazienkę a 93,5% w centralne ogrzewanie). Ponadto obserwuje się tendencję do ucieczki mieszkańców z tzw. „wielkiej płyty”.

Poprawienie jakości istniejącego zasobu powinno odbywać się dwutorowo: poprzez modernizację już istniejącego zasobu ale także poprzez oferowanie nowych lokali o wyższym standardzie.

Reasumując potrzeby mieszkaniowe w mieście Kielce nie są w pełni zaspokojone, w szczególności w kontekście mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. Ponadto istnieje deficyt ilościowy w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem.

### **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Na podstawie analiz i obliczeń w oparciu o łączną powierzchnię terenów objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce oraz informacji wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 r. Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. z późn. zm.: powierzchnia terenów wyznaczonych w studium a dotąd niezabudowanych wynosi szacunkowo: 135 ha zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (wielorodzinnej), z czego 16 ha na obszarach objętych planami miejscowymi, oraz 370 ha zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, z czego 124 ha na obszarach objętych planami miejscowymi. Powierzchnia ta jest wystarczająca dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rada Miasta Kielce może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy przedłożono Radzie Miasta Kielce projekt uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonany uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Brak uzgodnienia przedmiotowego wniosku przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uniemożliwia uchwalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej. Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądownoadministracyjne. Na przykład WSA w Gliwicach w wyroku z dnia z 6 czerwca 2019 r. (II SA/Gl 112/19) stwierdza: „ Analiza wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż konstrukcja uzgodnienia przyjęta w ustawie jest typowa dla prawa administracyjnego. Uzgodnienie stanowi warunek wydania pozytywnego aktu, a jego brak przesądza o tym, że akt musi mieć charakter negatywny. Oceniając to rozwiązanie w kontekście uznaniowości uchwały o ustaleniu lokalizacji przyjąć trzeba, że samo uznanie otwiera się dopiero po spełnieniu tego warunku wstępnego, jakim jest pozytywne uzgodnienie”. Podobną ocenę roli

uzgodnienia w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących można znaleźć w innych wyrokach innych sądów np.: wyrok WSA w Łodzi z dn. 10 marca 2020 r. (II SA/Łd 925/19), wyroki WSA w Warszawie z dn. 15 października 2019 r. (IV SA/Wa 1934/19), z dn. 4 grudnia 2019 r. (IV SA/Wa 2081/19) i z dn. 10 czerwca 2020 r. (IV SA/Wa 13/20).

Biorąc pod uwagę wyżej opisane: stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, złożone opinie i uwagi - w szczególności odmowę uzgodnienia wniosku przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a dodatkowo także negatywne uwagi mieszkańców miasta, zasadnym jest podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przedmiotowej sprawie.

Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie ustawą, nie narusza przepisów odrębnych.