

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 8 budynków) wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi na działkach Nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Odmawia się spółce **Hauke Bosaka 7 Sp. z o.o. Spółka Komandytowa** z siedzibą pod adresem: ulica Ignacego Paderewskiego 14, 25-004 Kielce ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 8 budynków) wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi na działkach Nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka 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.

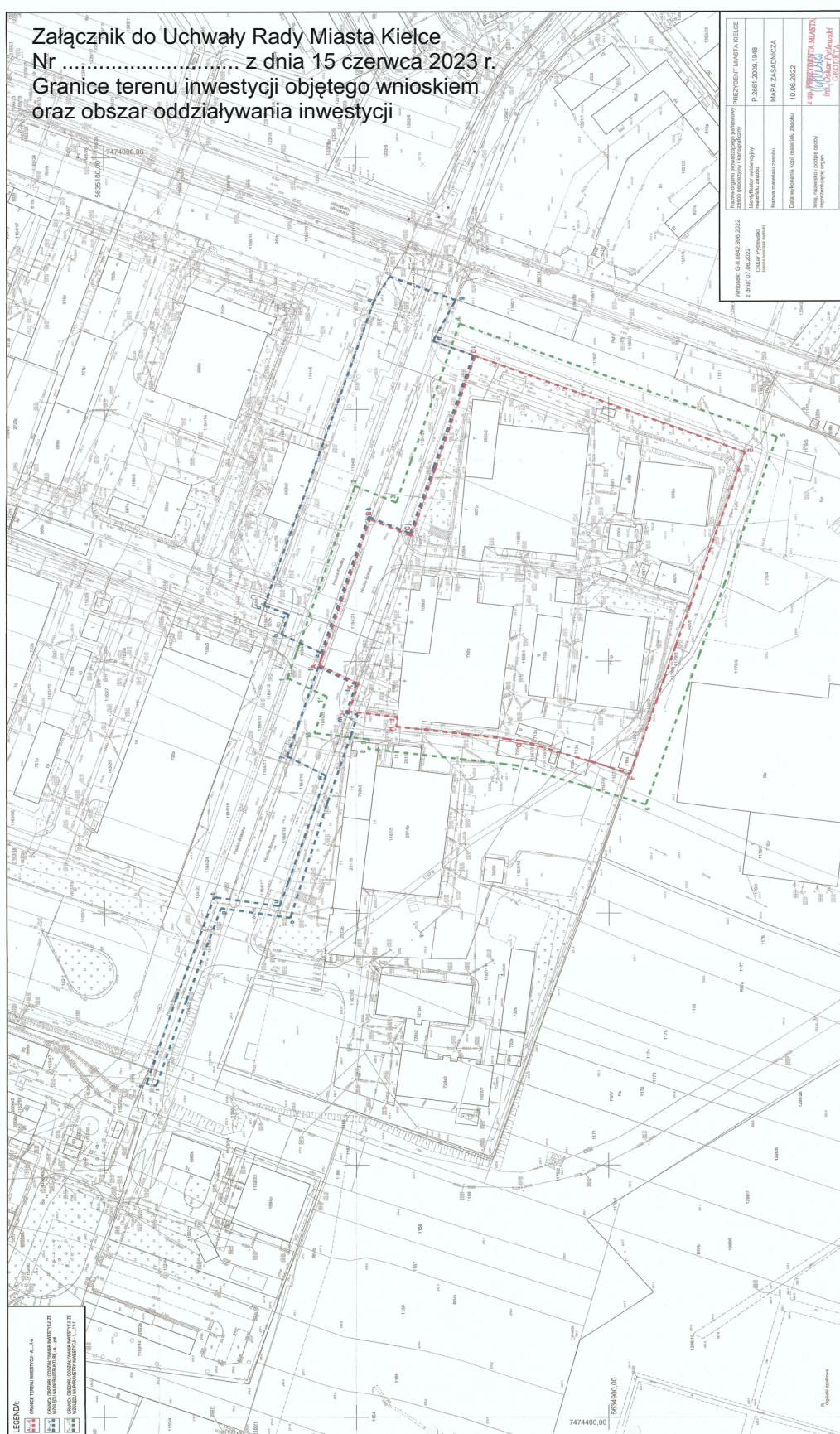
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miasta Kielce

Jarosław Karyś

¹⁾ tekst wymienionej ustawy ze zmianą: z 2023r. poz. 553, 803

²⁾ tekst wymienionej ustawy ze zmianą: z 2023r. poz. 572



Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Kielce

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 8 budynków) wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi na działkach Nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka 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 15 lutego 2023 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek Hauke Bosaka Sp. z o.o Spółka Komandytowa ul. Paderewskiego 14 25-004 Kielce, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 8 budynków) wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi na działkach Nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach.

Pismem z dnia 01.03.2023 r. Prezydent Miasta Kielce wezwał Inwestora 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. Święt. z 2022 r. poz. 832) oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W związku z tym w dniu 17.03.2023 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 07.04.2023 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie ogłoszeń przy ul. Generała Józefa Hauke-Bosaka 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, a nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku.

W wyznaczonym terminie spłynęło 5 opinii: Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach przedstawiała szereg uwag zarzucając m.in. niedostateczną analizę powiązań przestrzennych i funkcjonalnych, skutkującą niewłaściwą decyzją o jednostkowej zmianie przeznaczenia fragmentu jednorodnego uprzednio obszaru o charakterze przemysłowym, na cele mieszkaniowe. Komisja wyraziła obawę w związku z potencjalnymi konsekwencjami takiego działania. Ponadto Komisja wyraziła zdanie, iż załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie wypełnia zakresu określonego w art. 6 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Komisja zwróciła uwagę na klasyfikację terenu inwestycji w obowiązującym Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce oraz przyjęte przez Wnioskodawcę zbyt wysokie wskaźniki intensywności zabudowy, nieuwzględniające kontekstu funkcjonalnego i przestrzennego. Polskie Sieci Elektroenergetyczne pismem znak 451.DE-DSR-DUR-WER.7070.21.2021.213 z dnia 28 marca 2023 r. poinformowały, że działki na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, znajdują się poza obszarem oddziaływania infrastruktury należącej do PSE S.A. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji pismem znak CWCW_OZ_KIELCE-WWiZ.0731.51.2023 z dnia 05.04.2023 r. zaopiniowało przedmiotowy wniosek pozytywnie. Podobnie Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach pismem znak WPZ.5268.8.1.2023 z dnia 04.04.2023 r. zaopiniowała wniosek pozytywnie, przy uwzględnieniu spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej w szczególności w zakresie zapewnienia wody do celów pożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej. Organ poinformował również, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji znajduje się poza zasięgiem stref zagrożenia zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a sama opinia nie zastępuje wymaganego uzgodnienia projektu budowlanego z właściwym rzeczoznawcą. Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak NZ.9022.10.8.2023 z dnia 06.04.2023 r. poinformował o braku analizy kwestii dotyczących czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych, co skutkuje brakiem możliwości oceny organu w tym zakresie. Ponadto zwrócił uwagę na potencjalną niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce w kontekście sposobu użytkowania terenu. Organ podsumował swoją opinię informując o możliwości wystąpienia braku zapewnienia należytych warunków higieniczno-sanitarnych mieszkańcom wnioskowanej inwestycji.

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

Miejski Zarząd Dróg pismem znak WR.4024.02.04.2023.RU z dnia 13 marca 2023 r. uzgodnił wniosek Inwestora jednocześnie wskazując na konieczność wystąpienia o wydanie szczegółowych warunków technicznych na odprowadzenie wód będących skutkiem opadów atmosferycznych jak i zabezpieczenia lokalizacji pod stacją transformatorową.

Geolog Powiatowy oraz Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie odpowiedzieli na otrzymane zawiadomienie w wyznaczonym terminie co jest równoznaczne z uzgodnieniem wniosku bez uwag.

Ponadto do przedmiotowego wniosku wpłynęły 4 uwagi od osób fizycznych.

Osoby składające uwagi podnosiły między innymi kwestie konieczności przeprowadzenia remontu ul. Generała Józefa Hauke-Bosaka, w tym z wybudowaniem infrastruktury parkingowej czy przystanków autobusowych, niewłaściwą lokalizację przedmiotowej zabudowy w obszarze o charakterze przemysłowym, a także sugerowały zmniejszenie intensywności zabudowy i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.

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: 90006, powierzchnia użytkowa mieszkań: 5 365 182 m², ilość izb: 299 233. Ilość mieszkańców: 185 480. Statystycznie przypadało 0,62 osoby na izbę i 28,9 m²

powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca, przy czym za izbę uważa się pokoje oraz kuchnie o powierzchni powyżej 4,0 m² 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 z szacunków GUS wynika przewidywany 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 w nowo powstałych gospodarstwach domowych. 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 tendencje 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 (Dz. U. z 2021 poz. 1538 ze zm.) 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 dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Przedmiotowy wniosek nie uzyskał pozytywnej opinii Komisji Ładu Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami. Ponadto Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w swojej opinii przedstawiła szereg uwag, o których mowa wyżej.

Zarówno Komisja Radnych, Komisja GKUA, jak również osoby składające zastrzeżenia do wniosku zwróciły uwagę, na jeden bardzo istotny aspekt. Lokalizacja wniosku ma nastąpić w samym centrum jednorodnego terenu o funkcji produkcyjno-magazynowej, co może rodzić niepożądane, wzajemne oddziaływanie w przyszłości. A miasto posiada daleko bardziej właściwe tereny, do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Z wyżej wymienionych przyczyn w dniu 18 maja 2023 roku, uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (od 1 do 8 budynków) wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi na działkach Nr ewidencyjny 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1169/4, 1184/21, 1168/1, 1168/2, 1168/3 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach **nie uzyskała poparcia większości radnych i nie została podjęta.**

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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