

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miasta Kielce

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Kielcach przy ul. Zbożowej na działkach nr ewidencyjny 261/3, 261/6 obręb 0011.

Niniejsza uchwała wypełnia wymogi 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 ze zm.) zwanej dalej „ustawą” lub „specustawą”.

W dniu 08.05.2023 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek inwestora Becher Zbożowa Sp. z o.o. Al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczący budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Kielcach przy ul. Zbożowej na działkach nr ewidencyjny 261/3, 261/6 obręb 0011.

Wniosek został zweryfikowany pod względem formalnym. Po stwierdzeniu niekompletności wniosku, Inwestorowi zostało przesłane wezwanie do usunięcia braków formalnych - pismo z dnia 18.05.2023 r. W dniu 06.06.2023 r. Inwestor złożył uzupełniony wniosek, który zawierał niezbędne dokumenty - spełnił wymogi specustawy mieszkaniowej, w tym definicję pojęcia inwestycji mieszkaniowej, jak również uchwały nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2022 r. poz. 832) - wszczęta została zatem dalsza procedura formalnoprawna. W związku z tym w dniu 09.06.2023 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami w Biuletynie 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 w dniu 03.07.2023 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie ogłoszeń przy ul. Zbożowej w rejonie planowanej inwestycji. Ponadto działając w zgodzie z 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 uwagi mogą być 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 wyznaczonych terminach od uprawnionych organów otrzymano dwa uzgodnienia, 6 opinii a także 76 uwag od osób fizycznych. Miejski Zarząd Dróg i Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismami znak: WR.4024.02.06.2023.RR z dnia 03.07.2023 r. i ZN.UR.5142.240.2023 z dnia 05.07.2023 r. uzgodnili wniosek. Ze względu na fakt, że od Geologa Powiatowego w przewidzianym ustawowo terminie nie wpłynęło pismo, uznano to za uzgodnienie wniosku w trybie art. 7 ust. 15 ustawy. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach poinformowała, że w rejonie inwestycji przebiega czynna sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia i w związku z tym zamierzenie budowlane powinno być realizowane z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny podlegać sieci gazowe i ich usytuowanie, a wszelkie prace w zbliżeniu do sieci gazowych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Ponadto opiniujący wskazał, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania oraz narazić na niebezpieczeństwo potencjalnych użytkowników nieruchomości. Polskie Sieci Elektroenergetyczne

poinformowały, że planowana inwestycja znajduje się poza zasięgiem infrastruktury należącej do Polskiej Spółki Elektroenergetycznej S.A. Szef Ośrodka Zamiejscowego w Kielcach Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji zaopiniował wniosek pozytywnie. Zastępca Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek zwracając uwagę na konieczność zachowania zgodności z wymaganiami ochrony pożarowej, dotyczących w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu - drogi pożarowej dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku, odpowiedniego usytuowania budynku w stosunku do działek sąsiednich w zależności od budowy ścian zewnętrznych a także konieczność spełnienia wymagań dotyczących przeznaczenia i sposobu użytkowania podziemnego garażu zamkniętego. Ponadto poinformował, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji znajduje się poza zasięgiem stref zagrożenia zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz, że opinia nie zastępuje koniecznego wymogu uzyskania uzgodnienia projektu budowlanego z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w swojej opinii uznał, że przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do realizacji w trybie "specustawy mieszkaniowej", uzasadniając to stwierdzeniem, że nie zostały spełnione standardy wysokościowe inwestycji wymienione w art. 17 ustawy. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach po posiedzeniu, które odbyło się 26 czerwca 2023 r. wyraziła opinię negatywną wykazując na braki w procedowanym wniosku nie pozwalające na jego pełną i prawidłową ocenę. Komisja swoje zastrzeżenia i uwagi do wniosku przedstawiła w ośmiu punktach, kończąc opinię ogólnymi uwagami dotyczącymi dynamicznie powstających w sposób niekontrolowany kolejnych inwestycjach mieszkaniowych w obszarze ulic: Alei Solidarności, Świętokrzyskiej, Żniwnej i Domaszowskiej. Komisja nie negując potrzeby zmiany charakteru tego obszaru, który z uwagi na położenie w strukturze miasta jest predysponowany do funkcji mieszkaniowej, apeluje o docelowe zagospodarowanie tego rejonu miasta w sposób bardziej przemyślany stosując narzędzia planistyczne w postaci planu miejscowego, który ochroni przedmiotowy obszar przed samoistnym kształtowaniem się struktur urbanistycznych o parametrach znacząco przewyższających zabudowę sąsiadującą. Plan miejscowy biorąc pod uwagę artykułowane potrzeby odblokowania terenów pod funkcję mieszkaniową zdaniem Komisji zapewni również zachowanie stosownego arealu terenów o charakterze produkcyjnym. Brak takich działań i rozstrzygnięć urbanistycznych doprowadzi do konfliktów sąsiedzkich w obszarze wzajemnie się wykluczających potrzeb i wymagań funkcjonalnych, co w dłuższym okresie czasu spowoduje powstanie bezładnego i funkcjonalnie niewydolnego osiedla mieszkaniowego bez zapewnienia przestrzeni publicznych, terenów zielonych, sprawnej obsługi komunikacyjnej kołowej, pieszej oraz nie zrównoważonych, niezaspokojonych potrzeb infrastrukturalnych w zakresie technicznym i społecznym. Komisja stwierdziła, że wnioskowana inwestycja swoimi parametrami wysokościowymi i intensywnością zabudowy znacząco przewyższa zabudowę sąsiednią. Ponadto wyraziła opinię, że realizacja kolejnych inwestycji w omawianym rejonie w trybie specustawy mieszkaniowej jest procesem, który powoduje degradację i patologizację przestrzeni miasta, a działania przyzwalające nie mają nic wspólnego z dbałością o dobro wspólne, jakość zamieszkania, zrównoważony rozwój, przyszłość i perspektywiczne zarządzanie miastem. Komisja stwierdziła, że korzystanie ze specustawy powinno być zjawiskiem incydentalnym, stosowanym rozważnie, przeznaczonym dla szczególnych okoliczności. W punkcie pierwszym opinii Komisja stwierdziła, że dołączona do wniosku koncepcja urbanistyczno – architektoniczna nie wypełnia zakresu określonego w art. 6 ust. 2 punkt 5 specustawy, uzasadniając to w kolejnych punktach. W punkcie drugim Komisja wskazuje, że koncepcję urbanistyczno-architektoniczną należało poprzedzić, opracowaną zgodnie z wymaganiami ustawowymi analizą urbanistyczną - przedstawiającą powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. Analiza przygotowana na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej powinna pokazać istniejącą oraz planowaną zabudowę w kontekście podstawowych parametrów urbanistycznych, takich jak funkcja budynków i obiektów w otoczeniu planowanej inwestycji, zagadnienia komunikacyjne, intensywność oraz gabaryty zabudowy. W punkcie trzecim Komisja zwraca uwagę, że granice analizy powinny obejmować co najmniej obszar funkcjonalny określony w studium uwarunkowań i zagospodarowania Miasta Kielce, ograniczony ulicami: Aleją

Solidarności, Świętokrzyską, Żniwną, Domaszowską. W punkcie czwartym Komisja zwraca uwagę na konieczność opracowania analizy intensywności zabudowy w otoczeniu planowanej inwestycji mieszkaniowej, wskazując na brak informacji dotyczącej powierzchni całkowitej budynku, umożliwiającej ustalenie wskaźnika intensywności proponowanej zabudowy, kwestionując jednocześnie przyjęty współczynnik wielofunkcyjnej zabudowy przynależny raczej dla zwartego ścisłego centrum miasta, a nie obrzeżnej dzielnicy. W punkcie piątym Komisja podkreśla, że wnioskowany wysokościowy budynek będzie znacząco oddziaływał na działki sąsiednie w zakresie ich zacieniania i możliwości zabudowy. W punkcie szóstym Komisja zwróciła uwagę na brak w programie inwestycji propozycji podstawowych funkcji towarzyszących dla wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej, umożliwiającej normalne codzienne funkcjonowanie przyszłych mieszkańców, takich jak: ogólnodostępnego terenu zieleni rekreacyjnej z placem zabaw dla dzieci, miejsca wypoczynku dla osób starszych, właścicieli psów, których odesłanie do oddalonego o 1300 m parku im. Adolfa Dygasińskiego uznaje się za niewystarczające, głównie z uwagi na konieczność pokonania w trakcie drogi do parku dwóch bardzo ruchliwych arterii komunikacyjnych. W punkcie siódmym Komisja podkreśliła kwestię wymaganej przez ustawodawcę zgodności wniosku z przeznaczeniem terenu w Studium, które definiuje przedmiotowy obszar jako produkcyjno – magazynowy i usług technicznych z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa. Zdaniem Komisji zabudowa mieszkaniowa w tym rejonie została dopuszczona warunkowo, sankcjonując w istocie istnienie ekstensywnej przyulicznej zabudowy mieszkaniowej lokowanej wzdłuż ulicy Domaszowskiej. Realizacja intensywnej zabudowy wielorodzinnej w tym rejonie stała się możliwa ze względu na brak wymogu prawnego zgodności ze Studium procedurze ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W punkcie ósmym bardzo negatywnie Komisja oceniła wprowadzenie tak wysokiej zabudowy (68 m) w tym rejonie miasta, uzasadniając to faktem, że realizowana i projektowana zabudowa w tym obszarze ma dużo niższą wysokość. Wprowadzanie nowych, przypadkowych dominant w Kielcach, prowadzi do powstania chaotycznych relacji przestrzennych i funkcjonalnych, a planowanie przestrzenne, w sytuacji kiedy pojawia się decyzja dopuszczenia wysokościowej zabudowy, nie powinno zamykać się w ramach jednej inwestycji, ale dotyczyć większego obszaru miasta lub wręcz jego całości. Niezależnie od wcześniejszych opinii, Komisja zwraca uwagę na inne kwestie mające znaczenie dla właściwej oceny wnioskowanej inwestycji, takie jak:

- nieprawidłowe określenie obszaru oddziaływania obiektu na tereny sąsiednie, który powinien obejmować wszelkie możliwe ograniczenia wynikające z realizacji inwestycji prowadzące do objęcia właścicieli sąsiednich działek prawami strony w postępowaniu, w tym obszar zacieniania przez projektowane obiekty długości ok. 340 m w kierunku północno-wschodnim i północno-zachodnim. Podaną informację o zawieraniu się obszaru oddziaływania obiektu w granicach działki Komisja uznaje za nieprawdziwą i wprowadzającą w błąd;

- wzajemne ograniczenia, oddziaływanie i uciążliwości wynikające z ułożenia obok siebie dwóch różnych funkcji o skrajnie odmiennych potrzebach i charakterze to znaczy istniejącej zabudowy przemysłowo – magazynowej i wprowadzanej zabudowy mieszkaniowej zdaniem Komisji nie zostały poddane analizie w załączonej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej - odmienne zasady kształtowania zabudowy i jakości przestrzeni mogą spowodować wzajemną blokadę funkcjonowania i rozwoju każdego z obszarów;

- zdaniem Komisji poszczególne załączniki przedstawionej koncepcji nie uwzględniają istniejącego budynku na działce usytuowanej na północ od planowanej inwestycji, który ma istotne znaczenie zarówno w kwestii oddziaływania na tereny sąsiednie jak i kwestii mieszania funkcji w obrębie obszaru oddziaływania inwestycji;

- zastrzeżenia Komisji budzi wysokość projektowanych budynków także w kontekście technicznych możliwości operacyjnych straży pożarnej.

Opinie od pozostałych instytucji wykazanych w rozdzielniku nie wpłynęły, co zgodnie z prawnymi wskazaniem uznano za brak uwag i zastrzeżeń do wniosku na podst. art. 7 ust. 13 ustawy.

Do przedmiotowego wniosku głównie za pośrednictwem strony internetowej www.idea.kielce.eu, w przewidywanym ustawowo terminie, wpłynęło 76 uwag od osób fizycznych, z których 22 były o charakterze negatywnym, 2 uwagi nie zawierały treści, treść kolejnych dwóch była o charakterze obojętnym, natomiast treść pięćdziesięciu pozostałych wyrażała akceptację dla planowanej inwestycji. Po upływie terminu ustawowego wpłynęła jedna uwaga negatywna, kwestionująca spełnienie standardu dostępności inwestycji do kanalizacji sanitarnej. Uwagi negatywne dotyczyły głównie zbyt dużej wysokości planowanego budynku, niemającej uzasadnienia w istniejącej okolicznej zabudowie, wygenerowania dodatkowego ruchu powodującego przeciążenie komunikacyjne istniejących ulic, zbyt małej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych, braku odpowiedniego dostępu do infrastruktury społecznej, stworzenia przez projektowaną inwestycję nowych uciążliwości powodujących pogorszenie jakości życia dla okolicznych mieszkańców, a także braku ogólnodostępnych terenów zielonych. Zwrócono uwagę na istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji kotłownię należącą do Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, opalaną miałem węglowym i wyposażoną w komin o wysokości około 60 metrów. Budynek proponowany przez wnioskodawcę ma mieć do 68 m wysokości, co oznacza, że znajdujące się w nim lokale mieszkalne znajdowały się będą bezpośrednio w strefie emisji komina z kotłowni. Ponadto wskazano, że budynek kotłowni jest istotnym źródłem hałasu i zapylenia. Na problem smogu i w perspektywie pogorszenie przewietrzania w tym rejonie miasta zwrócono uwagę w innych wnioskach. Zdaniem wnioskodawców zmiany klimatyczne objawiające się występowaniem skrajnych zjawisk pogodowych i huraganowych wiatrów, sprawiają, że budowa wysokich bloków w takich warunkach staje się dla ludzi niebezpieczna. Uwagi pozytywne składane głównie przez mieszkańców innych dzielnic Kielc lub okolic miasta były konstruowane w formie krótkich stwierdzeń wyrażających akceptację. Inne, treściowo bardziej rozbudowane wyrażające "tak dla wieźowców", uzasadniały to względami prestiżowymi i wizerunkowymi w związku z metropolitalnym kierunkiem rozwoju miasta oraz faktem, że Kielce są miastem wojewódzkim o wielkomiejskich aspiracjach, a lokalizacja budynków wysokościowych na wjeździe od strony Warszawy poprawi wizualne "pierwsze wrażenie" przyjeżdżających gości oraz potencjalnych inwestorów. Ponadto, podkreślano, że w dalszym ciągu istnieje zapotrzebowanie na nowe mieszkania w Kielcach i popyt nie maleje.

Zgodnie z wymaganiami ustawy, inwestor otrzymał za potwierdzeniem przekazania kopie uwag, opinii i uzgodnień – do wiadomości. Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku. Uwagi, opinie, uzgodnienia oraz pisma dotyczące sprawy przekazane zostały do Rady Miasta Kielce.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy:

Według dostępnych danych statystycznych (GUS - bank danych lokalnych) na koniec 2020 i 2021 r. stan zasobów mieszkaniowych w mieście Kielce przedstawiał się następująco:

- ilość mieszkań w 2020 r. - 89 159 (w tym 3 680 mieszkań komunalnych w zasobie gminy),
- ilość mieszkań w 2021 r. - 90 006,

W ciągu roku 2021 przybyło 847 mieszkań.

- ilość izb mieszkalnych w 2020 r. - 296 709,
- ilość izb w 2021 r. - 299 233,

W ciągu roku 2021 przybyły 2524 izby mieszkalne.

- powierzchnia użytkowa mieszkań w 2020 r.: 5 309 633 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w 2021 r.: 5 365 182 m²,

W ciągu roku 2021 przybyło 55 549 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

- liczba mieszkańców Kielc na koniec 2020 r. - 187 427

- liczba mieszkańców Kielc na koniec 2021 roku różni się w zależności od źródła i metodologii pozyskiwania danych i wyniosła 185 478 osób, a wg danych ze spisu powszechnego z roku 2021 - ogółem liczba ludności rezydującej wg roczników i płci wynosiła 179 807 osób, natomiast ogółem liczba ludności zamieszkałej wyniosła 186 894 osoby,

- liczba osób przypadających statystycznie na jedno mieszkanie w 2020 r. - 2,1,
- liczba osób przypadających statystycznie na jedno mieszkanie w 2021 r. - od 2,06 do 1,99;
- powierzchnia użytkowa przypadająca statystycznie na jednego mieszkańca w 2020 r. – 28,33 m²,
- powierzchnia użytkowa przypadająca statystycznie na jednego mieszkańca w 2021 r. – od 28,92 do 29,84 m².

Zgodnie z obowiązującą prawną definicją za izbę mieszkalną uważa się „pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym”. Biorąc pod uwagę dane GUS na koniec 2021 roku można przyjąć, że łącznie w mieście Kielce istniało w tym czasie 299 233 izb mieszkalnych, co daje średnią od 1,61 do 1,66 izby na 1 mieszkańca;

W ostatnich latach następował stały wzrost zasobów mieszkaniowych (średnio przybywało około 1000 mieszkań rocznie) - w 2021 roku oddano do użytkowania w Kielcach, wg danych GUS - 1173 mieszkania (spadek do 2020 roku o 372 mieszkania), o łącznej powierzchni użytkowej 79 020 m².

W tym samym roku udzielono 129 pozwoleń na budowę i dokonano zgłoszeń budowy z pozwoleniem na budowę nowych budynków mieszkalnych. Ponadto w ostatnim czasie można zaobserwować interesujące statystycznie zjawisko z jednej strony stałego wzrostu oddawanych do użytkowania liczby mieszkań, przy jednoczesnym spadku liczby mieszkańców co daje proporcję około 1,71 do 1, np. w 2021 roku można przyjąć, że ubyłoby niemal 2000 mieszkańców Kielc w porównaniu z końcem 2020 roku, a oddano do użytkowania 1173 nowe mieszkania. Z przyczyn naturalnych w 2021 roku notuje się spadek liczby mieszkańców Kielc o 1278 osób (różnica między liczbą urodzeń 1505 i zgonów 2783). Tempo depopulacji w skali miasta jak i województwa jest podobne. Z dostępnych badań statystycznych wynika, że spadek liczby ludności w województwie świętokrzyskim w latach 2015-19 wyniósł 1,8% – do liczby 1 234,0 tys. Dziś ludność woj. świętokrzyskiego jest najstarszą populacją w Polsce. Poziom urbanizacji zwiększył się w tym czasie o 0,8 p. proc. – do 45,4%. Województwo świętokrzyskie cechuje się wyraźnie ujemnym saldem migracji (-1,8 w 2017 r.) ludności do innych regionów Polski i za granicę kraju. Prognozy demograficzne wskazują, że do 2050 r. w miastach województwa świętokrzyskiego wyludnienie wyniesie minus 11% i będzie największe w kraju. Głównym czynnikiem tego zjawiska będzie narastający spadek liczby urodzeń (docelowo do 37% w stosunku do 2020 r.), który spowoduje ubytek ludności dwukrotnie wyższy niż w kraju - o 20%. Depopulacja w negatywny sposób wpływa na budownictwo mieszkaniowe. W sytuacji wyludniania się obniża się popyt na nowe mieszkania, zwłaszcza w sytuacji wzrostu liczby ofert na rynku wtórnym. Odpowiednio duża dynamika rozwoju gospodarczego może dyskutować redukcję popytu wynikającą z tego zjawiska. Ze względu na stały wzrost procentowy osób w wieku poprodukcyjnym coraz ważniejsze staje się dostosowanie realizowanych budynków mieszkalnych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zapewnienie warunków do aktywności własnej seniorów.

Biorąc pod uwagę dostępne dane narodowego spisu powszechnego w roku 1988 (w tym czasie liczba ludności miasta wynosiła 210 699), w Kielcach istniało:

- 67 842 gospodarstw domowych (jednorodzinnych i kilkurodzinnych) - w tym 11 500 mieszkających wspólnie po 2 rodziny i więcej w jednym mieszkaniu;
- gospodarstw jednoosobowych - 12 428,
- gospodarstw 2 – osobowych -14 954,

- gospodarstw 3-4 – osobowych - 32 200,
- gospodarstw 5 i więcej osobowych - 8 260;

Zgodnie z danymi z NSP w roku 2002, gdy Kielce statystycznie zamieszkiwała rekordowa liczba 212 429 osób, istniało:

- 83 296 gospodarstw domowych (jednorodzinnych i kilkurodzinnych) - w tym, 2 185 mieszkających wspólnie po 2 rodziny i więcej w jednym mieszkaniu,
- gospodarstw jednoosobowych - 25 556,
- gospodarstw 2 – osobowych -19 119,
- gospodarstw 3-4 – osobowych -31 131,
- gospodarstw 5 i więcej osobowych - 6 342;

Dane wstępne ze spisu powszechnego w 2021 roku określają ogólną liczbę gospodarstw domowych na 71 700 (co oznacza spadek w stosunku do 2002 roku o 11 596 gospodarstw), w tym:

- 20 200 – 1 osobowych,
- 20 500 – 2 osobowych,
- 14 200 – 3 osobowych,
- 10 000 – 4 osobowych,
- 6 800 – 5 – osobowych i większych, przy liczbie ludności w gospodarstwach domowych 184 300 osób.

W prognozach GUS opracowanych na lata 2016 – 2050 w skali województwa przewiduje się jednak nadal trend wzrostowy liczby gospodarstw domowych do roku 2030, pomimo spadku liczby ludności. Po roku 2030 przewiduje się odwrócenie trendu na spadkowy. Wzrost liczby mieszkań związany jest zarówno z polepszaniem się warunków mieszkaniowych istniejących już gospodarstw, jak również zasiedlaniem lokali w nowo powstałych gospodarstwach domowych. Można pokusić się o stwierdzenie, że tempo budowy mieszkań stopniowo zaspokaja niedobory z lat ubiegłych. Jednak pomimo relatywnie dużej podaży w strukturze oddawanych do użytkowania budynków brakuje mieszkań dla osób o niskich dochodach. W roku 2021 na liście gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych (z wyłączeniem lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń) znajdowało się 1 248 gospodarstw domowych - spadek w porównaniu z rokiem 2020 o 26. W liczbę tę wliczono 897 oczekujących na najem socjalny lokali - wzrost o 184 do roku 2020 i najem socjalny 194 lokali w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych - wzrost do roku 2020 o 14. Odrębnym problemem jest jakość zasobu mieszkaniowego wynikająca z niepełnego dostępu do mediów lub zamieszkiwania jednego lokalu mieszkalnego przez kilka rodzin. W roku 2021 do infrastruktury wodociągowej było podłączonych 85% budynków mieszkalnych - bez zmian w stosunku do roku 2020, do kanalizacji 83,1 %, natomiast korzystających z instalacji wodociągowych było 96% mieszkańców Kielc – bez zmian w relacji do roku 2020, instalacji kanalizacyjnych 90,4% - wzrost o 0,1 % do roku 2020 i 84,2 % z instalacji gazowych – wzrost o 1% do roku 2020). W 2021 roku zarejestrowano 92 308 odbiorców energii elektrycznej i 71 704 gospodarstw domowych jako odbiorców gazu, co daje liczbę 161 132 ludności korzystającej z sieci gazowej. Z dostępnych danych wynika również, że w Kielcach istnieje duża ilość budynków i mieszkań zrealizowanych w systemie prefabrykacji wielkopłytywowej, szacowana nawet powyżej 40 % ogólnego zasobu mieszkań, których wiek ocenia się na 50 i więcej lat. Część istniejących zasobów mieszkaniowych jest w złym stanie technicznym, zatem tworzenie zasobu mieszkań realizowanych w zmodyfikowanych technologiach tradycyjnych w dłuższej perspektywie czasowej ma racjonalne uzasadnienie. Poprawienie jakości istniejącego zasobu, powinno odbywać się zarówno poprzez modernizację istniejących budynków, jak również poprzez realizację nowych lokali o wymaganych prawem standardach. Należy zauważyć, że w mieście Kielce w dalszym ciągu istnieje rozpoznane przez inwestorów zapotrzebowanie na nowe

mieszkania, jak również rosnące wymagania co do standardu jakościowego - technologicznego i funkcjonalnego budynków, oraz dostępności miejsc parkingowych dla samochodów. Podejmując wyważoną decyzję w sprawie lokalizacji nowych inwestycji należy wziąć pod uwagę także argument, że rozwijający się rynek budowlany pełni funkcję stymulatora oraz generatora ogólnego rozwoju gospodarczego miasta, poprzez utrzymywanie istniejących firm budowlanych i stwarzanie nowych miejsc pracy.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w mieście Kielce istnieje nadal niezaspokojony w pełni popyt na mieszkania komunalne, socjalne oraz budowane pod wynajem. Udokumentowany jest niedobór mieszkań relatywnie tanich, budowanych dla ludzi o niskich dochodach. Jednym z warunków do powstania takich mieszkań jest lokalizacja potencjalnych inwestycji mieszkaniowych w obszarach z istniejącą infrastrukturą techniczną, dostępną i wydolną komunikacją, budowa z wykorzystaniem relatywnie tanich technologii, jak również obniżenie standardu.

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

Na podstawie analiz i obliczeń z roku 2021, 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. przyjęto szacunkowo, że powierzchnia terenów wyznaczonych w studium, a dotąd niezabudowanych wynosi: 135 ha zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (wielorodzinnej), z czego 16 ha na obszarach objętych planem miejscowym, oraz 370 ha zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, z czego 124 ha na obszarach objętych planami miejscowymi.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, gdzie obszar w granicach inwestycji określono jako „*tereny o przewadze funkcji produkcyjno – magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa*”. Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren w granicach inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody i krajobrazu.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, planowany sposób zagospodarowania terenu, powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu, załączniki graficzne ilustrujące proponowaną zabudowę w postaci rzutów i przekroju oraz fotorealistyczne wizualizacje inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) **Rada Miasta Kielce może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub odmowy 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 dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Po analizie akt sprawy **jest zasadnym** podjęcie przez Radę Miasta Kielce uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Kielcach przy ul. Zbożowej na działkach nr ewidencyjny 261/3, 261/6 obręb 0011.**

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

PREZYDENT MIASTA

Bogdan Wenta

