

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 12 października 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. Silniczej 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.¹⁾) 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.²⁾) 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. Silniczej 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 zmianami z 2023 r. poz. 553

²⁾ tekst wymienionej ustawy ze zmianami z 2023 r. poz. 572 i 1463

Załącznik do uchwały
 Nr...../...../2023 Rady Miasta Kielce
 z dnia 12 października 2023 r.

A.-G-A	GRANICE TERENU INWESTYCJI
1.-8.-1	OBSZAR 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	 Oskar Pyliński (osoba wierzająca w wydruk)

Wniosek: G-11.6642.1267.2022
 z dnia: 27.07.2022
 Oskar Pyliński
 (osoba wierzająca w wydruk)

Z UP. PREZYDENTA MIASTA
 inż. Oskara Pylińskiego
 GEODETA

TEREN INWESTYCJI
OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
 Z USŁUGAMI I Z GARAŻEM PODZIEMNYM
 KIELCE, UL. SILNICZNA

skala 1:500

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. Silnicznej 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. Silnicznej 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 (zapropionowana 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 sylwetki miasta oraz wewnątrz urbanistycznych, wprowadzając zakaz realizacji nowych dominant, subdominant i innych elementów degradujących zabudowę historyczną. Wadliwym jest postrzeżenie 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.

Wszystkie uwagi, opinie i uzgodnienia oraz pisma inwestora zostały przekazane do Rady Miasta Kielce. Na sesję w dniu 15 czerwca 2023 r. przygotowano projekt uchwały 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. W dniu 14 czerwca 2023 r. Wnioskodawca dokonał modyfikacji i zmiany wniosku. W związku z powyższym ww. projekt uchwały został wycofany z porządku obrad Sesji Rady Miasta w dniu 15 czerwca 2023 r., a procedura ponowiona.

Zmodyfikowany i uzupełniony wniosek (uzupełnienie w dniu 26.07.2023 r.) został zweryfikowany oraz sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej jak i uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce oraz był kompletny, został poddany ponownej procedurze.

W dniu 31 lipca 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 21 sierpnia 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, ponownie 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.

W wyznaczonym terminie spłynęło 8 opinii do zmodyfikowanego wniosku: Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach zaopiniowała wniosek z uwagami. Komisja stwierdziła, że mimo

wyeliminowania i skorygowania części rażących błędów warsztatowych, na parterze projektowanego budynku powinien być zaprojektowany ciąg lokali usługowych, a nie mieszkalnych. Zwróciła również uwagę na brak nawiązania do elewacji charakterystycznych dla zabudowy śródmiejskiej w historycznym centrum miasta oraz, że sposób rozwiązania piątej kondygnacji budynku sugeruje zamiar wydzielenia niezależnej kondygnacji mieszkalnej w miejscu zadeklarowanej antresoli mieszkań na kondygnacji czwartej. Komisja zwraca również uwagę na kwestie naruszenia przepisów dotyczących przesłaniania i zacieniania budynku (§13, §60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz nieprawidłowego oświadczenia we wniosku o braku oddziaływania inwestycji poza teren objęty wnioskiem. Wojewoda Świętokrzyski poinformował, że na terenie inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. 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. Świętokrzyski Państwowy Inspektor Sanitarny zaopiniował przedmiotowy wniosek pozytywnie. Wodociągi Kieleckie zaopiniowały wniosek z uwagą, że dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego wydano warunki przyłączenia do zewnętrznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a wodociąg DN 100 mm w ulicy Silniczej jest planowany do przebudowy podczas modernizacji ulicy Silniczej realizowanej przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach w ramach inwestycji pn. „Poprawa dostępności komunikacyjnej w śródmieściu Kielc”. 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, że w rejonie wskazanej lokalizacji przy ulicy Silniczej występuje kolizja z czynną siecią gazową n/c PE dn 90, n/c PE dn 50, ś/c PE dn 63 oraz, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie dla przedmiotowej sieci gazowej wskazane są strefy kontrolowane, w których 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. W przypadku zaistnienia konieczności przebudowy istniejącej sieci gazowej inwestor winien uzyskać warunki przebudowy oraz przebudować sieć gazową na podstawie opracowanego projektu uzgodnionego w Oddziale Zakładzie Gazowniczym w Kielcach, pod nadzorem Gazowni w Kielcach. 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.5142.310.2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. odmówił uzgodnienia „z uwagi na konieczność doprecyzowania formuły przestrzennej budynku, który w zamyśle nawiązuje do formy zabudowy frontowej z budynkiem kamienicy i skrzydłem oficyny w głębi terenu, jego posadowienia na działkach, znajdujących się w kwartale zabudowy historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości.” Brak uzgodnienia uzasadnia tym, że wnioskowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Kielce wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego a „przedmiotem ochrony wynikającym z powyższych uwarunkowań; jest utrzymanie i uczytelnienie historycznej kompozycji przestrzeni miejskiej (śródmiejskiej)- wewnętrznego krajobrazu śródmieścia, który należy kształtować poprzez skalę nowej zabudowy wynikającą z optymalnych przekrojów istniejących pierzei i wnętrz urbanistycznych. Przedmiotowy obszar inwestycyjny zawiera się w jednym z północnych kwartałów zabudowy, pomiędzy rynkiem, a ul. IX Wieków Kielc. Niezależnie od stopnia przekształceń w śródmiejskiej tkance miejskiej, wymiany wyeksploatowanej zabudowy, zagospodarowanie terenów wokół rynku opiera się na zwartej formule kwartałów. Ten teren śródmiejski w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego KIELCE ŚRÓDMIEŚCIE- OBSZAR 2- Bodzentyńska, Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, IX Wieków Kielc, o powierzchni 0,2 ha, przeznaczony został pod usługi ogólnomiejskie metropolitalne z maksymalną wysokością budynku do 16,0 m. Z punktu konserwatorskiego jest to optymalna wysokość dla nowoprojektowanych budynków. Które przy tych parametrach mogą zachować właściwą skalę w kontekście historycznej zabudowy. Nowa zabudowa powinna respektować zabytkowe sąsiedztwo, poprzez dostosowanie do historycznych linii zabudowy i gabarytów zabudowy, kształtowania formy architektonicznej w sposób jednoznaczny odnoszący się do historycznego otoczenia na zasadzie podobieństwa, bądź kontrastu.” Organ ten uznał, że mimo tego, że projektant odniósł się do wskazanych w postanowieniu z dnia 05.04.2023 r. uwag konserwatorskich w zakresie kształtowania zabudowy i sposobie zagospodarowania przedmiotowych działek, „należy zwrócić uwagę na to, że zabudowa we froncie działki, bądź działek inwestycyjnych, czyli wąskiej działki o Nr ewid. 980/1 i dalej działek 980/2, 980/3 powinna wypełniać całą ich szerokość terenu dla zachowania i uczytelnienia linii zabudowy (obowiązującej) o zwartej formule przestrzennej- tworząc kwartał zabudowy. **Konserwator zabytków podkreślił, że każda kolejna inwestycja budowlana przy ul. Silnicznej musi realizować tę zasadę, czyli wypełnienie frontu działki, działek.** Organ zarzucił, że projektowany budynek nie zastosował się do powyższej zasady natomiast jego mocno wyrzeźbiona bryła potęguje wrażenie przestrzenne budynku- odczytywane, jako blok we współczesnej tkance miejskiej. Konserwator zabytków odniósł się negatywnie do zamiaru wprowadzenia murku w zachodniej i południowej części przyziemia budynku jak i wysokości budynku, gdzie wysokość 16,0 m została zrealizowana tylko w części frontowej działki a wprowadzenie dachu wielopołaciowego z licznymi lukarnami i tarasami „nader uduziwiają bryłę”.

Geolog Powiatowy uzgodnił wniosek bez uwag. Miejski Zarząd Dróg uzgodnił wniosek informując jednocześnie, że inwestycja posiada uzgodnioną obsługę komunikacyjną z ulicą Silniczną i w przypadku ingerencji w nowo wybudowaną infrastrukturę drogową realizowanego w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Poprawa dostępności komunikacyjnej w Śródmieściu Kielce”, Inwestor będzie zobowiązany przejąć gwarancję na wykonane roboty oraz dokonać naprawy nawierzchni w wypadku jej zniszczenia. Ponadto Inwestor

dostosuje projektowane zagospodarowanie terenu i układ komunikacyjny na działce 980/1, 980/2, 980/3 obręb 0010 Kielce z nowo wybudowaną infrastrukturą drogową oraz uzgodni zmiany sposobu zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogi w zakresie włączenia do drogi zgodnie z art. 35 ust. 3 w ustawie o drogach publicznych.

Ponadto spłynęły 4 uwagi od osób fizycznych. (3 pozytywne i 1 negatywna)

Pozytywny odzew dotyczył zmiany projektu po modyfikacji wniosku m.in. dopasowanie budynku do przestrzeni miejskiej, komponowanie się na tle innych budynków. Negatywnie oceniono zbyt małą ilość miejsc postojowych.

Zgodnie z ustawą inwestor otrzymał kopie uwag, opinii i uzgodnień – do wiadomości.

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 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 (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. Ze względu na to, że teren inwestycji leży na terenie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE ŚRÓDMIEŚCIE – OBSZAR 2 – Bodzentyńska, Prezydenta Lecha Kaczyńskiego, IX Wieków Kielc” UCHWAŁA NR XLI/854/2017 RADY MIASTA KIELCE z dnia 27 kwietnia 2017 r., zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy, przedłożono również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

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 przyjęć 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 a w szczególności odmowę uzgodnienia wniosku przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, 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.