

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KIELCE

z dnia 2024 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjne: 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach.

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) 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 ze zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Odmawia się Panu Emilianowi Staweckiemu, przedsiębiorcy prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą: „ESC” **PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE Emilian Stawecki** z siedzibą w Kielcach, pod adresem: ulica Legnicka 28, 25-324 Kielce, ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjne: 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 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. 572,1463, 1688.




KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

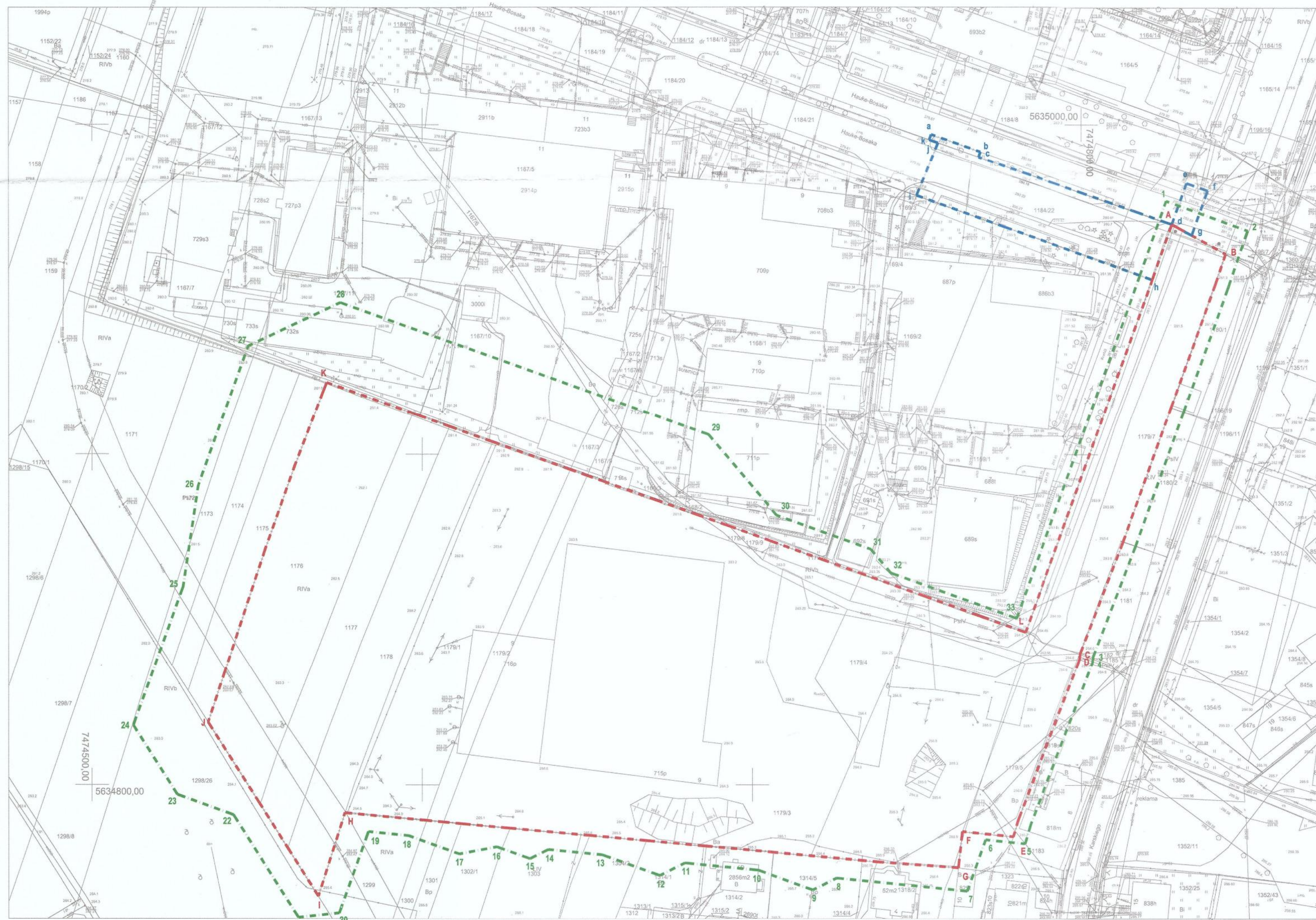
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z USŁUGAMI I HANDLEM W PARTERZE W CZĘŚCI BUDYNKÓW, GARAŻAMI PODZIEMNYMI DO REALIZACJI NA DZIAŁKACH NR EWID. 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9, OBRĘB 0024 PRZY UL. GENERAŁA HAUKE-BOSAKA W KIELCACH


Województwo: świętokrzyskie
Miasto Kielce
Jednostka ewidencyjna: 266101_1, Kielce
Obręb ewidencyjny: 0024

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-KRON86-NH
Godło: 7.142.17.05.1, 7.143.17.25.3

- LEGENDA:
-  GRANICE TERENU INWESTYCJI - A...LA
 -  GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZE WZGLĘDU NA INFRASTRUKTURĘ - a...A-8
 -  GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI ZE WZGLĘDU NA PARAMETRY INWESTYCJI - 1...25-1



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	12-04-2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	 z: PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Adam Guzik KIEROWNIK REPERATU 1. Klasyfikacji 1. Klasyfikacji

Wniosek: G-II.0642.607.2022
z dnia: 07-04-2022
Maciej Czarnocki
(osoba tworząca wydruk)



Skala 1:1000

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA "DETAN" SP. Z O.O. UL. JULIUSZA SŁOWACKIEGO 16, 25-365 KIELCE
TUTY: "DETAN" JEST PRACOWNIĄ AUTORSKIM FIRMY "DETAN" SP. Z O.O. I NIE MOŻE BYĆ UŻYTY WYMIARZAJĄC REPRODUKOWANY W CAŁOŚCI LUB W CZĘŚCI BEZ PIENIĘDZY.

GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH WNIOSEM ORAZ OBSZARY, NA KTÓRY OBIEKT BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

GRUDZIEŃ 2023

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Kielce

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjny: 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195).

W dniu 15 stycznia 2024 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek Inwestora „ESC” **PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE Emilian Stawecki** z siedzibą pod adresem: ulica Legnicka 28 25-324 Kielce, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjny: 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach.

Pismem z dnia 01.02.2024 r. Prezydent Miasta Kielce wezwał Inwestora do usunięcia braków formalnych. Uzupełniony wniosek został złożony w dniu 07.02.2024 r. Następnie w dniu 15.02.2024 r. (bez wezwania Inwestora) wniosek został wypożyczony celem dalszego uzupełnienia i ponownie złożony w dniu 16.02.2024 r. 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. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2022 r. poz. 832 z późn. zm.¹⁾) oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W związku z tym w dniu 21.02.2024 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 13.03.2024 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, pismem z dnia 21.02.2024 r. powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 pismem z dnia 21.02.2024 r. 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 wpłynęło 7 opinii. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach, w swojej opinii nr VIII/17/24 z dnia 6.03.2024 r. (data wpływu: 11.03.2024 r.), zwróciła uwagę na fakt, że

¹⁾tekst wymienionej uchwały ze zmianą: Dz. Urz. Woj. 2024.834 oraz Dz. Urz. Woj.2023.3754

inwestycja będąca przedmiotem wniosku jest planowana na obszarze o funkcji przemysłowej, która koliduje z planowaną na tym obszarze funkcją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto Komisja zarzuciła nie spełnianie przez Koncepcję Urbanistyczno-Architektoniczną 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 z uwagi na niedostateczną analizę powiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Komisja zwróciła również uwagę na klasyfikację terenu planowanej inwestycji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, która zdaniem Komisji nie dopuszcza sytuowania na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej jako funkcji dominującej dla wydzielonych kwartałów. Komisja uznała ponadto, że Wnioskodawca przyjął zbyt wysokie wskaźniki intensywności zabudowy oraz jej zbyt dużą wysokość bez uwzględnienia kontekstu funkcjonalnego i przestrzennego oraz jakości życia przyszłych mieszkańców. Dodatkowo Komisja negatywnie oceniła proponowane rozwiązania w zakresie kształtowania zieleni oraz obsługi komunikacyjnej terenu planowanej inwestycji. Polskie Sieci Elektroenergetyczne pismem znak 317.DE-DSR-DUR-WER.7070.42.2023.10 z dnia 11.03.2024 r. (data wpływu: 14.03.2024 r.) poinformowały, że działki na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, znajdują się poza obszarem oddziaływania infrastruktury należącej do PSE S.A. Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak NZ.9022.10.7.2024 z dnia 13.03.2024 r. (data wpływu: 19.03.2024 r.) poinformował, że nie wnosi uwag do lokalizacji przedmiotowej inwestycji, jednak zaznaczył, że realizacja przedmiotowej inwestycji w zaproponowanym układzie lokali mieszkalnych może wiązać się z brakiem zapewnienia należytych warunków sanitarno-higienicznych mieszkańcom. Ponadto organ zwrócił uwagę na potencjalną niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce w kontekście sposobu użytkowania terenu. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach pismem znak WPZ.5268.8.1.2024 z dnia 14.03.2024 r. (data wpływu: 19.03.2024 r.) zaopiniowała wniosek pozytywnie, przy uwzględnieniu spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej w szczególności w zakresie zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych 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 rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Urząd Miasta Kielce – Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska pismem znak: GKŚ-III.6164.3.2024 z dnia 14.03.2024 r. (data wpływu: 21.03.2024 r.) poinformował o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Polska Spółka Gazownictwa w piśmie znak: PSGKI.ZMSM.761.60.24 z dnia 14.03.2024 r. (data wpływu: 21.03.2024 r.) poinformowała, że w granicach terenu inwestycji nie znajduje się sieć gazowa, która jest własnością Spółki, natomiast w granicach obszaru oddziaływania inwestycji ze względu na parametry inwestycji zaznaczonych w Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej kolorem zielonym nie znajduje się sieć gazowa, która jest własnością Spółki, jednak występuje znaczne zbliżenie do sieci gazowej s/c dn90 PE. Ponadto w granicach obszaru oddziaływania inwestycji ze względu na infrastrukturę zaznaczonych w Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej kolorem niebieskim znajduje się sieć gazowa s/c dn90 PE. Do w/w sieci obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. R. P. 2013 poz. 640). Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji pismem znak CWCW_OZ_KIELCE-WWiZ.0731.20.2024 z dnia 14.03.2024 r. (data wpływu: 19.03.2024 r.) zaopiniowało przedmiotowy wniosek pozytywnie. Pozostałe instytucje opiniujące nie przedstawiły opinii, co jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń.

Miejski Zarząd Dróg pismem znak WR.4024.02.2024.RR z dnia 6.03.2024 r. (data wpływu: 7.03.2024 r.) uzgodnił wniosek Inwestora jednocześnie wskazując na konieczność zabezpieczenia lokalizacji pod stację transformatorową oraz wystąpienia o wydanie szczegółowych warunków technicznych na odprowadzenie wód opadowych. Geolog Powiatowy uzgodnił wniosek pismem znak: GKŚ-IV.644.1.2024 z dnia 19.03.2024 r. (data wpływu: 21.03.2024 r.) informując, że na obszarze objętym wnioskiem nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary lub tereny górnicze oraz obszar ten nie należy do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi ani terenów, na których występują te ruchy. Ponadto Organ stwierdził, że część obszaru objętego wnioskiem położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Kielce-Wojska Polskiego”. Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie odpowiedział na otrzymane zawiadomienie w wyznaczonym terminie, co jest równoznaczne z uzgodnieniem wniosku bez uwag.

Ponadto do przedmiotowego wniosku wpłynęło 89 uwag od osób fizycznych, w tym 64 uwag zbiorowych, podpisanych łącznie przez 1312 mieszkańców.

Osoby składające uwagi podnosiły między innymi niewłaściwą lokalizację przedmiotowej zabudowy w obszarze o charakterze przemysłowym zwracając uwagę na brak w mieście wystarczającej ilości terenów inwestycyjnych. Wielokrotnie, szczególnie w uwagach zbiorowych, mieszkańcy sprzeciwiali się planowanej wysokiej zabudowie wielorodzinnej na terenie, gdzie przeważa zabudowa jednorodzinna, co w ich ocenie generować będzie konflikty sąsiedzkie. Sugerowano zmniejszenie wysokości i intensywności planowanej zabudowy, zwracano uwagę na brak wydolności komunikacyjnej istniejącego układu komunikacyjnego w przedmiotowym terenie.

Wielokrotnie również wnoszono o konieczność ochrony osi widokowej Wietrznia – Telegraf – Karczówka oraz kanału wentylacji i przewietrzania miasta Kielce. Zwracano uwagę na zaburzenie planowaną inwestycją widoku z Wietrzni na Górę Telegraf. Sprzeciwiano się również tak intensywnej zabudowie w bezpośrednim sąsiedztwie rodzinnych ogródków działkowych (ROD), co w opinii mieszkańców spowoduje zaburzenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej ROD.

Zgodnie z wymogiem ustawy Inwestor otrzymał kopie uwag, opinii i uzgodnień – do wiadomości. Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych uwag, opinii i uzgodnień nie dokonał dalszych modyfikacji złożonego wniosku. Pismem z dnia 20 marca 2024 r. Inwestor przedstawił swoje stanowisko w odpowiedzi na opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy:

Według danych statystycznych dostępnych na rok 2021 stan zasobów mieszkaniowych w mieście Kielce przedstawia się następująco: liczba mieszkań: 90 006os., powierzchnia użytkowa mieszkań: 5 365 182 m², liczba izb: 299 233. Liczba mieszkańców: 185 480 os. 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. Szacuje się, iż powierzchnia ta wystarczy dla pokrycia niedoboru mieszkań w mieście Kielce.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) 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 dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej.

Po analizie akt sprawy, biorąc pod uwagę w szczególności opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i uwagi złożone przez osoby fizyczne, a ponadto analizując stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy, zasadnym jest podjęcie przez Radę Miasta Kielce uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami i handlem w parterze w części budynków, garażami podziemnymi, na działkach nr ewidencyjne: 1176, 1177, 1178, 1179/1, 1179/2, 1179/3, 1179/4, 1179/5, 1179/6, 1179/7, 1179/8, 1179/9 obręb 0024 przy ul. Hauke-Bosaka w Kielcach.

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