

UCHWAŁA NR LVII/1128/2022
RADY MIASTA KIELCE

z dnia 17 lutego 2022 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372¹⁾) oraz art. 19 ust. 1-3 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) Rada Miasta Kielce uchwala, co następuje:

§ 1.

1. W celu określenia wymagań w zakresie wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową, wprowadza się podział miasta na strefy, określony w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Położone w strefie N budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.

3. Położone w strefie S budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

4. Położone w strefie W budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 21 kondygnacji nadziemnych.

5. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 2- 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

§ 2.

1. W celu określenia wymagań w zakresie liczby miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, wprowadza się podział miasta na strefy, przedstawiony w załącznikach Nr 3 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Określa się liczbę miejsc parkingowych, niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanych na terenie tej inwestycji, według poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych [mp] dla samochodów osobowych zlokalizowanych na terenie inwestycji		Wskaźnik ilości miejsc parkingowych [mp] dla rowerów zlokalizowanych na terenie inwestycji
		strefa A	strefa B	
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	min. 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny	min. 1,1 mp / 1 lokal mieszkalny	min. 50% liczby mp dla samochodów
2	Budynki mieszkalne jednorodzinne	min. 0,5 mp/ lokal mieszkalny	min. 2,0 mp/lokal mieszkalny	Nie określa się.
3	Inne przeznaczone na działalność handlową lub usługową	nie określa się	min. 1 mp/100 m ² p.u.*	min. 2 mp /100 m ² p.u.* i jednocześnie nie mniej niż 2 mp

*p.u. = powierzchnia użytkowa

3. W ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 do 15,

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wyżej wymienionej ustawy ogłoszona w Dz.U. z 2021 r. poz. 1834

- 2) 2 miejsca postojowe, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 do 40,
- 3) 3 miejsca postojowe, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4) 4%, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

§ 3.

1. Opis granic stref o zróżnicowanych standardach w zakresie wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice stref o zróżnicowanych standardach w zakresie wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową w wersji graficznej wskazano w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Opis granic stref o zróżnicowanych standardach w zakresie wymaganej liczby miejsc parkingowych stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Granice stref o zróżnicowanych standardach w zakresie wymaganej liczby miejsc parkingowych w wersji graficznej wskazano w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4.

Traci moc uchwała z dnia Nr X/155/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2019 r. poz. 1931 ze zm²⁾).

§ 5.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 60 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Kielce

Jarosław Karyś

²⁾ Zmiana wprowadzona uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XXIV/440/2019 z dn. 19 grudnia 2019 r.

Opis granic o zróżnicowanych standardach w zakresie wysokości budynków objętych inwestycją mieszkaniową

Opis przebiegu granic Strefy N

Granica strefy N obejmuje swoim zasięgiem Miasto Kielce w granicach administracyjnych z wyłączeniem stref S i W według niżej wymienionych granic.

Opis przebiegu granic Strefy S

Granica strefy W obejmuje część miasta na południe od linii łamanej, biegnącej od przecięcia południowej granicy miasta z ulicą Krakowską do przecięcia wschodniej granicy miasta z przedłużeniem ulicy Daleszyckiej w kierunku wchodnim, wyznaczonej następującymi wierzchołkami punktów [yE xN] w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7:

7467329,85 5633101,77; 7467432,3 5633343,2; 7467481,7 5633531,4; 7467499,4 5633592,2; 7467523,3 5633650,9; 7467566,6 5633726,5; 7467621,1 5633794,4; 7467687,0 5633855,4; 7467794,0 5633949,0; 7468109,7 5634293,1; 7468201,9 5634386,9; 7468428,1 5634599,0; 7468685,2 5634834,6; 7468733,8 5634883; 7468785,2 5634944,1; 7468832,0 5635009,3; 7469001,0 5635287,7; 7469031,75 5635340,0; 7469071,07 5635396,5; 7469112,5 5635436,8; 7469172,2 5635481,2; 7469226,2 5635508,7; 7469298,9 5635532,5; 7471657,1 5636273,8; 7472398,1 5636391,0; 7472844,1 5636481,1; 7472847,1 5636125,2; 7472888,0 5635996,0; 7472937,8 5635825,7; 7473069,4 5635659,5; 7473460,8 5635389,9; 7473588,7 5635338,6; 7473855,6 5635356,0; 7474491,6 5635252,9; 7474838,2 5635211,70152247231453657; 7474887,9 5635197,9; 7474940,8 5635174,1; 7474975,4 5635257,8; 7475048,0 5635223,4; 7475066,8 5635228,4; 7475284,5 5635235,5; 7475366,0 5635228,7; 7475380,4 5635229,4; 7475455,3 5635241,6; 7475542,2 5635264,2; 7475638,2 5635295,0; 7475663,0 5635299,5; 7475738,2 5635301,9; 7475787,3 5635297,3; 7475837,3 5635295,4; 7475858,5 5635295,7; 7475927,7 5635290,6; 7476070,8 5635287,8; 7476092,9 5635286,2; 7476117,2 5635286,9; 7476158,8 5635285,0; 7476197,8 5635274,1; 7476238,0 5635266,7; 7476334,6 5635252,9; 7476393,5 5635248,1; 7476413,4 5635244,9; 7476432,3 5635243,5; 7476516,5 5635233,2; 7476540,4 5635224,1; 7476590,9 5635212,1; 7476613,8 5635204,1; 7476696,35 5635194,0.

Opis przebiegu granic Strefy W

Granica strefy W obejmuje część miasta na północ od linii łamanej, biegnącej od przecięcia zachodniej granicy miasta z ulicą Piekoszowską do styku wschodniej granicy miasta z ulicą Sandomierską, wyznaczonej następującymi wierzchołkami punktów [yE xN] w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7:

7467864,46 5638655,0; 7467938,3 5638655,2; 7468107,7 5638647,8; 7468408,2 5638630,3; 7469461,0 5638569,6; 7469568,5 5638564,5; 7469687,3 5638554,5; 7469785,9 5638542,2; 7469821,7 5638536,6; 7469873,1 5638775,3; 7471142,2 5638416,0; 7471369,7 5638022,9; 7471414,7 5637973,8; 7471480,9 5637934,6; 7471547,0 5637923,8; 7471663,4 5637914,7; 7471842,4 5637873,8; 7471880,0 5637859,0; 7472544,7 5637596,4; 7472788,6 5637456,6; 7472934,9 5637364,5; 7473006,2 5637602,2; 7473072,4 5637827,3; 7473072,4 5637827,3; 7473230,2 5638348,1; 7473064,9 5638704,8; 7472947,9 5638957,4; 7473521,5 5638070,0; 7473620,0 5637951,1; 7473689,2 5637858,9; 7473726,6 5637802,9; 7473835,4 5637780,2; 7474101,0 5637763,4; 7475032,1 5639353,7; 7474255,7 5637716,1; 7474288,8 5637695,6; 7474339,4 5637670,0; 7475263,1 5637255,7; 7475394,8 5637214,9; 7475502,7 5637189,9; 7475818,4 5637059,7; 7476092,2 5636973,3; 7476315,1 5636926,9; 7476608,7 5636843,8; 7476916,3 5636709,0; 7477007,3 5636658,5; 7477120,4 5636579,1; 7477286,3 5636454,8.

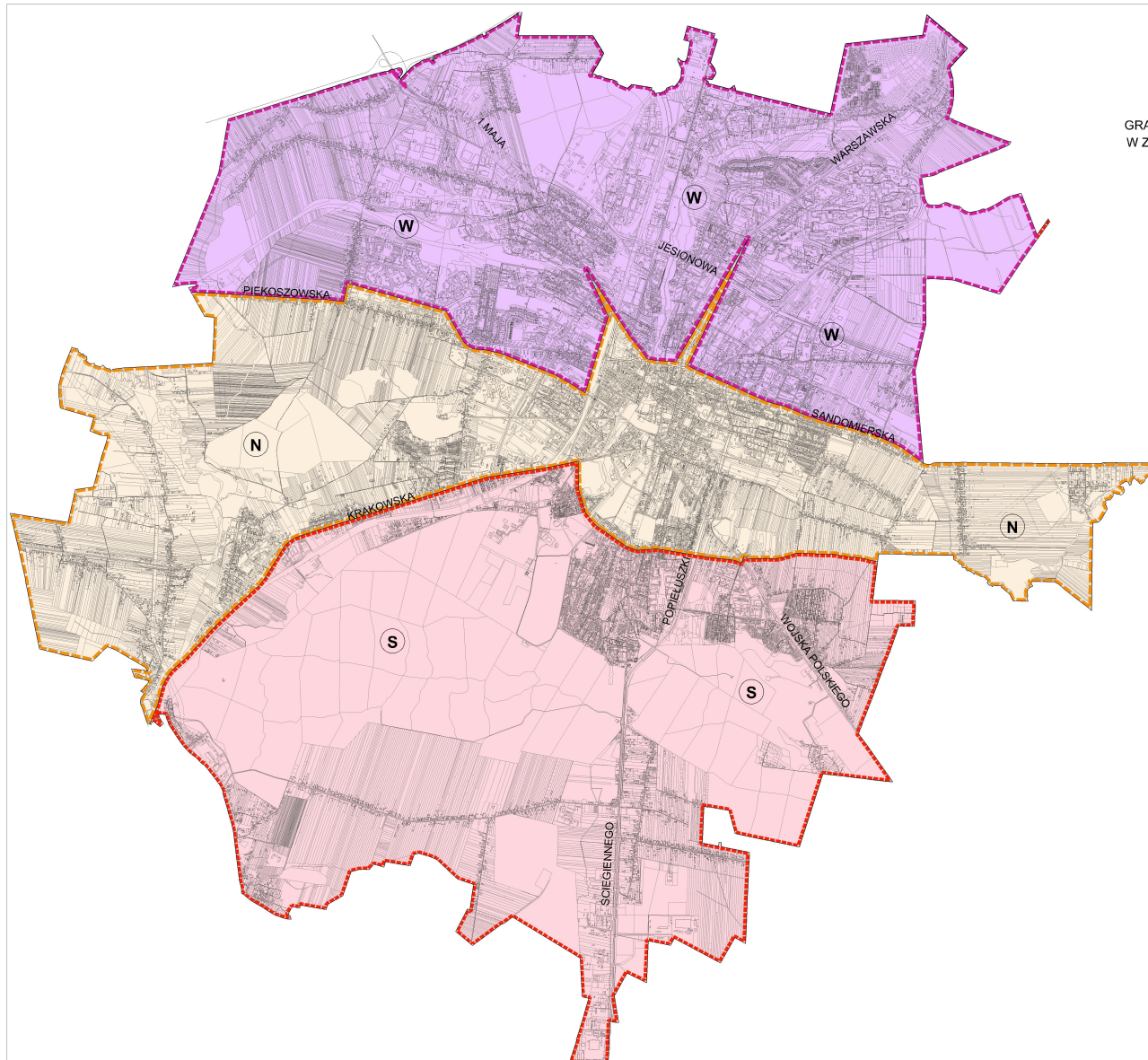
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVII/1128/2022
Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r.

GRANICE STREF O ZRÓŻNICOWANYCH STANDARDACH
W ZAKRESIE WYSOKOŚCI BUDYNKÓW

LEGENDA:

- GRANICA STREFY **N**
- GRANICA STREFY **S**
- GRANICA STREFY **W**

skala 1:50 000



**Opis granic o zróżnicowanych standardach w zakresie wymaganej
liczby miejsc parkingowych.**

Opis tekstowy przebiegu granic Strefy A:

Granica Strefy A poczynawszy od jej północno-zachodniego krańca przebiega wzdłuż południowego pasa drogowego ul. Czarnowskiej, następnie w kierunku wschodnim, wzdłuż południowego pasa drogowego alei IX Wieków Kielc, skąd skręca i przebiega wzdłuż zachodniej granicy pasa drogowego ul. Źródłowej, aż do skrzyżowania z ul. Zagórską. Następnie granica strefy przebiega wzdłuż zachodniej granicy pasa drogowego ul. Tarnowskiej, aż do obszaru „Bazary”- działki po jej zachodniej stronie o nr ew. 1342/30. Granica przebiega północną granicą działki nr ew. 1342/30, północną i zachodnią granicą działki nr ew. 1342/23, zachodnią granicą działki nr ew. 1342/31, następnie zachodnią granicą działki nr ew. 1342/39 i działki nr ew. 1342/40 aż do pasa drogowego ul. Seminaryjskiej. Dalej granica strefy A biegnie w kierunku zachodnim ul. Seminaryjską, wzdłuż północnego pasa drogowego aż do skrzyżowania ul. Seminaryjska- ul. Stefana Żeromskiego gdzie zmienia kierunek i biegnie wzdłuż zachodniego pasa drogowego ul. Stefana Żeromskiego gdzie skręca w ul. Prosta i biegnie wzdłuż jej północnej granicy pasa drogowego aż do ul. Wojska Polskiego a następnie do skrzyżowania z ul. Jana Pawła II. Ulicą Jana Pawła II, wzdłuż wschodniej granicy pasa drogowego aż do skrzyżowania z ul. Ogrodową i ul. Seminaryjską gdzie zmienia kierunek i biegnie na zachód wzdłuż północnego pasa drogowego ul. Ogrodowej, następnie biegnie dalej wzdłuż północnej granicy pasa drogowego ul. Żytniej aż do ul. Żelaznej, gdzie zmienia kierunek i biegnie wzdłuż jej wschodniego pasa drogowego ul. Żelaznej aż do skrzyżowania z ul. Czarnowską, skąd rozpoczęto opis granic strefy A.

Opis tekstowy przebiegu granic Strefy B:

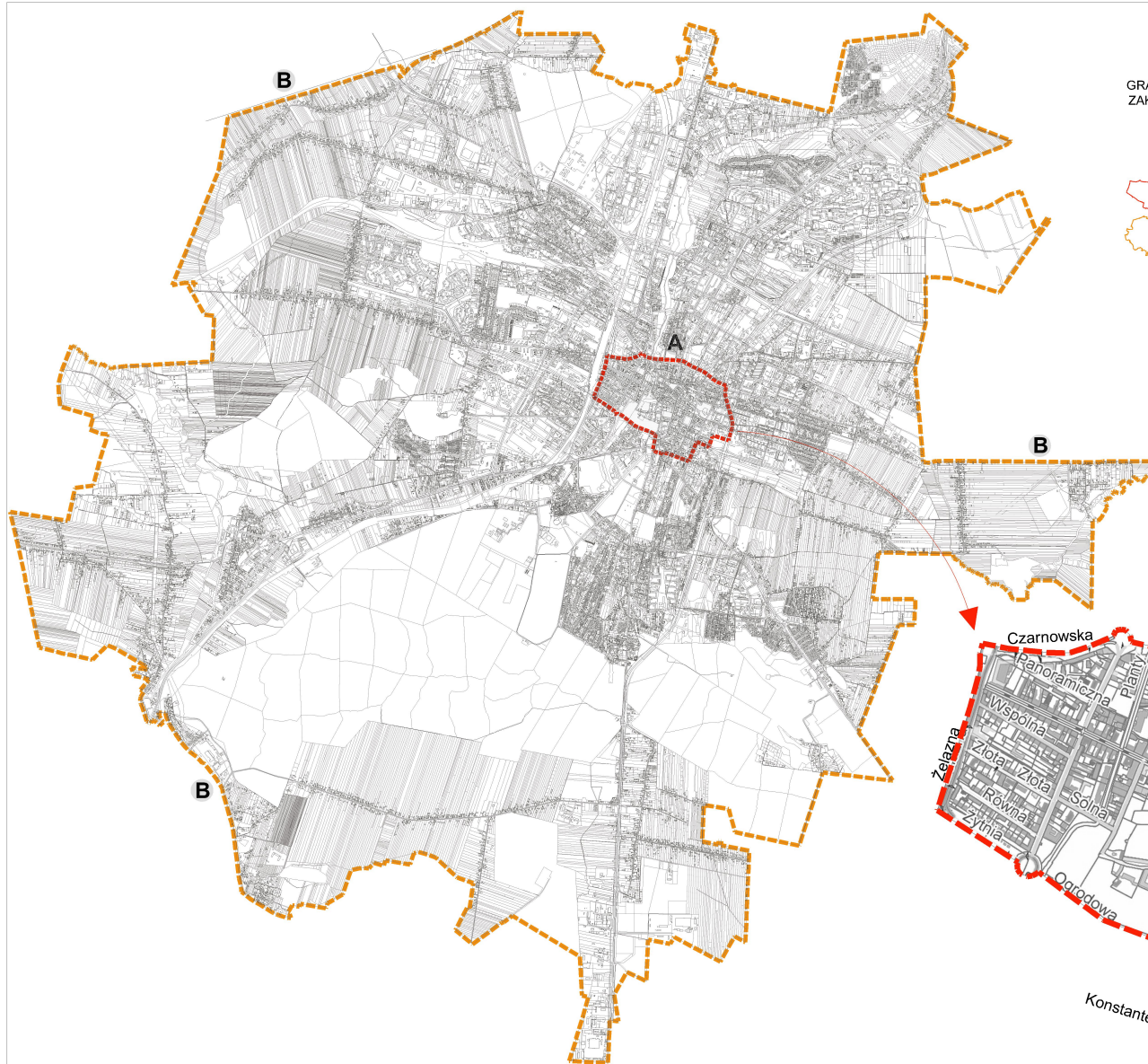
Granica strefy B w obszarze granicy administracyjnej Miasta Kielce z wyłączeniem Strefy A według ww. granic.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LVII/1128/2022
Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r.

GRANICE STREF O ZRÓŻNICOWANYCH STANDARDACH W ZAKRESIE WYMAGANEJ LICZBY MIEJSC PARKINGOWYCH

LEGENDA:

 GRANICA STREFY **A**

 GRANICA STREFY **B**

skala 1:50 000



skala 1:12500

Uzasadnienie Prezydenta Miasta Kielce

do uchwały w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Kielce

Przyjęta przez Sejm 5 lipca 2018 r. ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wprowadza, odrębne od systemu planowania przestrzennego, narzędzie ustalania zgody na realizację jednostkowych inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, nakładając na radę gminy obowiązek podejmowania uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku.

Przedmiotem inwestycji może być proces budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi. Inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 13 wnioskodawca musi wykazać zgodność realizowanej inwestycji ze standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wynikającymi z rozdziału 3 (art. 17÷19) ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 19 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej „ustawą”) rada gminy może określić, w drodze uchwały stanowiącej prawo miejscowe, lokalne standardy urbanistyczne. Poruszając się w ramach ustawowych kompetencji, rada gminy może dokonać korekty niektórych zapisanych w ustawie parametrów odległości, liczby kondygnacji oraz wskaźników procentowych - ograniczenie to nie może różnić się o więcej niż 50% od wartości określonych w ustawie. Dodatkowo ustawa daje radzie gminy delegacje do ustalenia w uchwale minimalnej liczby wymaganych miejsc parkingowych na lokal mieszkalny oraz wymogu dostępu do sieci ciepłowniczej.

Celem przyjęcia określonych w niniejszej uchwale lokalnych standardów urbanistycznych jest dostosowanie wymogów koniecznych dla wprowadzania inwestycji mieszkaniowych w określonym w ustawie trybie do cech lokalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Kielce oraz prowadzonej w tym zakresie polityki przestrzennej miasta. W początkowym okresie funkcjonowania tzw. „specustawy mieszkaniowej” większość dużych miast w Polsce – w tym Miasto Kielce - przyjmowała własne standardy urbanistyczne, ustalając zmianę parametrów, gabarytów i innych warunkowych wartości określonych w ustawie w sposób z reguły ograniczający do maksimum możliwości inwestowania w tym trybie (np. ograniczenie dopuszczonych przez ustawę 14. kondygnacji do 7 kondygnacji lub wprowadzenie obowiązku ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej); motywacją takich decyzji były z reguły obawy o zakłócenie lokalnego ładu przestrzennego

i krajobrazu przez realizację inwestycji w trybie pomijającym procedury planistyczne i tzw. „zasadę dobrego sąsiedztwa”. Obawy te były potęgowane przez całkowity brak praktycznych doświadczeń w tym względzie, brak orzecznictwa sądowego pozwalającego wyjaśnić wiele wątpliwości natury formalno-prawnej oraz towarzyszący ustawie od początku „czarny PR” widzący w niej tylko i wyłącznie czynnik niekontrolowanej degradacji ładu przestrzennego. Także, początkowo niewiele wniosków złożonych w tym trybie uzyskiwało pozytywną uchwałę rady gminy, w szczególności w większych miastach. Natomiast dziś, po trzyletnich doświadczeniach realizacji przedmiotowej ustawy, wiele miast – także dużych, jak np. Warszawa – poza pewnymi ryzykami związanymi z tym trybem, zaczyna także dostrzegać szanse i potencjały tkwiące w tych przepisach, szczególnie w sytuacjach braku planu miejscowego lub przestarzałości planów oraz trudności w realizacji inwestycji w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Także doświadczenia związane ze sprawami sądowymi i orzecznictwem w tym zakresie znacznie redukuje początkowe obawy i budują nowe spojrzenie, iż w wielu przypadkach specustawa mieszkaniowa w łatwy, szybki i mało kosztowny sposób pozwala na zurbanizowanie nowych terenów lub zmianę dopuszczalnej zabudowy bez kosztownej i bardzo czasochłonnej zmiany planu miejscowego – a w przypadkach wątpliwych i kontrowersyjnych uchwały o odmowie lokalizacji inwestycji są utrzymywane przez sądy administracyjne. Dlatego wiele miast polskich liberalizuje przyjęte wcześniej standardy urbanistyczne w imię zdynamizowania przyrostu zasobów mieszkaniowych w sposób kontrolowany przez lokalny samorząd. Zagadnienia powyższe były omawiane na zorganizowanej przez Przewodniczącego Rady Miasta Kielce i Prezydenta Miasta Kielce debacie pt. „Aspekty budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w Kielcach – sytuacja bieżąca, problemy, wyzwania”, która odbyła się w dniu 10 września 2021 r. w siedzibie Kieleckiego Parku Technologicznego z udziałem władz samorządowych, radnych, kieleckich przedsiębiorców oraz architektów i urbanistów. Niniejszy projekt uchwały jest rezultatem ww. debaty – jedną z najważniejszych motywacji proponowanej zmiany standardów urbanistycznych jest fakt istnienia w Kielcach niewielkiej już ilości odpowiednich dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uzbrojonych i skomunikowanych działek (rezerwy takich potencjalnych lokalizacji są już w Kielcach praktycznie na wyczerpaniu po ponad 30-letniej eksploatacji istniejącej struktury), narastających konfliktów społecznych oraz logicznego wniosku, iż w sytuacji dotkliwego braku odpowiednich działek oraz braku możliwości urbanizacji „na zewnątrz” naturalnym wydaje się rozwiązanie budowy „w górę” tj. stworzenie możliwości budowy budynków mieszkalnych o podwyższonej wysokości. W tej sprawie wpłynęły także wnioski od lokalnych przedsiębiorców.

W uchwale proponuje się regulację wysokości nowej zabudowy mieszkaniowej poprzez wprowadzenie trzech stref wysokościowych: niskiej do 7 kondygnacji (maksymalne obniżenie na jakie pozwala ustawa zastosowane w celu utrzymania ochrony najbardziej wrażliwych i najcenniejszych krajobrazowo obszarów Kielc, tj. szeroko rozumianych pól ekspozycji Karczówki i sylwety starówki), średniej do 14 kondygnacji (powrót do regulacji ustawowych w południowej części miasta) i wysokiej do 21 kondygnacji (maksymalne podwyższenie na jakie pozwala ustawa w północnej części miasta charakteryzującej się intensywnym kaskadowym konturem wielorodzinnej zabudowy blokowej pasma wzgórz sztydlówkowych).

W projekcie uchwały ustala się również minimalne wskaźniki miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej, które muszą być zlokalizowane na terenie tej inwestycji.

W pozostałym zakresie rzeczowym tj. maksymalnych odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego, odległości od szkoły podstawowej oraz od urządzonych terenów wypoczynku rekreacji lub sportu odstępuje się od wprowadzenia własnych standardów. W tym zakresie będą obowiązywać ogólne wymagania ustawowe.

Przedkładany do uchwalenia projekt uchwały jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym.

Przyjęcie uchwały nie rodzi żadnych bezpośrednich skutków finansowych dla Gminy Kielce.