

**UCHWAŁA NR XIX/341/2025
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 15 kwietnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 przy ul. Panoramicznej/Czarnowskiej 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej **na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 przy ul. Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach**, zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zostały określone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:750, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 3.

Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań (planowaną):
 - a) minimalną: 6 500 m²,
 - b) maksymalną: 7 980 m²;
- 2) liczbę mieszkań (planowaną):
 - a) minimalną: 99,
 - b) maksymalną: 175;
- 3) zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową (planowana):
 - a) minimalną: 325 m²,
 - b) maksymalną: 1 595 m²;
- 4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - a) demontaż elementów aktualnego zagospodarowania terenu,
 - b) częściowe usunięcie i przebudowa instalacji infrastruktury technicznej,
 - c) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały:
 - a) w bezpośrednim sąsiedztwie działki, w pasie drogowym ulic Czarnowskiej i Panoramicznej przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do zasilenia projektowanej inwestycji,

¹⁾ tekst wymienionej ustawy ze zmianami: z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940.

b) podłączenie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z wydanymi zapewnieniami odpowiednich gestorów sieci, do:

- sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu Ø100 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Czarnowskiej (dz. nr ewid. 46/13) lub alternatywnie z istniejącego wodociągu rozdzielczego Ø100 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Panoramicznej (dz. nr ewid. 133/9) poprzez projektowane przyłącze,
- sieci kanalizacji sanitarnej do istniejącego kanału sanitarnego Ø 250 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Czarnowskiej (dz. nr ewid. 46/13) lub alternatywnie z istniejącego kanału sanitarnego Ø 200 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Panoramicznej (działka nr ewid. 133/9) poprzez projektowane przyłącze,
- sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze do kanału kanalizacji deszczowej,
- sieci energetycznej z nowoprojektowanej stacji SN/nN na terenie inwestycji poprzez projektowane przyłącze ze stacji ZURT 457,
- sieci ciepłowniczej z istniejącej w rejonie ulicy Panoramicznej sieci ciepłowniczej poprzez projektowane przyłącze,

§ 4.

Określa się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) przewidywane zapotrzebowanie na wodę (łącznie do celów bytowych, technologicznych i pożarowych): 106.5 m³/dobę,
 - b) przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną: 749.62 kW,
 - c) przewidywane ścieki socjalno-bytowe: 42.0 m³/dobę,
 - d) przewidywane zapotrzebowanie na energię cieplną: 950 kW;
- 2) niezbędna liczba miejsc postojowych określono zgodnie z wymogami zawartymi w Uchwale Uchwale 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 ze zm.²⁾):
 - a) minimalna planowana liczba miejsc postojowych 99, maksymalna planowana liczba miejsc postojowych 175 dla samochodów w części mieszkaniowej, co przekłada się na wskaźnik 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla części handlowo-usługowej nie przewidziano miejsc parkingowych,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przewidziano minimalnie 4 maksymalnie 7 miejsc w garażu podziemnym w ramach przewidzianych miejsc postojowych co przekłada się na wskaźnik 4% łącznej liczby miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) minimalna planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów 57, maksymalna liczba postojowych dla rowerów 120;
 - dla części mieszkalnej przewidziano łącznie minimalnie 50, maksymalnie 88 miejsca postojowe dla rowerów, co stanowi minimum 50% wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów,
 - dla części handlowo-usługowej przewidziano łącznie minimalnie 7, maksymalnie 32 miejsca postojowe dla rowerów, co przekłada się na wskaźnik co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 4) sposób zagospodarowywania odpadów: odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Kielce, na podstawie stosownej umowy;

²⁾tekst wymienionej uchwały ze zmianą: Dz. Urz. Woj.2022 poz. 832, Dz. Urz. Woj.2023 poz. 3754; Dz. Urz. Woj. 2024 poz. 834, 4965.

- 5) planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej – zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały:
- a) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją handlowo-usługową;
 - b) infrastruktura towarzysząca, elementy małej architektury, oświetlenie całego terenu;
 - c) ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² i równej co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z art. 17. ust. 4 i 4a ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących; nie dotyczy śródmieścia;
 - d) zjazd na teren objęty inwestycją mieszkaniową od południa z drogi publicznej: ulicy Panoramicznej;
 - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
 - f) zapewnienie dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym;
 - g) zagospodarowanie terenu w formie ogólnodostępnego placu publicznego w powiązaniu z planowanym do przeprojektowania układem drogowym;
- 6) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
- a) przeznaczenie budynku inwestycji mieszkaniowej:
 - b) budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją handlowo-usługową, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z załącznikami nr 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d do uchwały:
 - powierzchnia terenu w granicach inwestycji – 1 796 m²,
 - powierzchnia zabudowy (orientacyjna) – ok. 1 190 m²,
 - powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 1 796 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna – 224,5 m²,
- 7) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - wysokość budynku: do 79 m
 - liczba kondygnacji nadziemnych w budynku: 21
 - liczba kondygnacji podziemnych: od 2 do 3,
 - geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia do 10°, częściowo urządzony jako powierzchnia biologicznie czynna;
 - b) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko: dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach planowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.³⁾).

§ 5.

1. Nieruchomości, na których planuje się inwestycje mieszkaniową, w katastrze nieruchomości określone są jako:

- 1) działka numer ewidencyjny 131/3, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 2) działka numer ewidencyjny 131/4, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 3) działka numer ewidencyjny 131/5, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00051397/8;

³⁾ tekst wymienionego rozporządzenia ze zmianą: z 2022 poz. 1071 i z 2023 poz. 1724.

- 4) działka numer ewidencyjny 131/7, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00051397/8;
- 5) działka numer ewidencyjny 133/1, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 6) działka numer ewidencyjny 133/2, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 7) działka numer ewidencyjny 133/3, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 8) działka numer ewidencyjny 133/8, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;
- 9) działka numer ewidencyjny 133/10, obręb 0016, księga wieczysta nr KI1L/00177903/8;

2. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 6.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który inwestycja będzie oddziaływać, skala 1:750;
- 2) załącznik nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu, skala 1:750;
- 3) załącznik nr 3 – powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu, skala 1:750;
- 4) załączniki nr 4a, 4b, 4c, 4d – wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7.

Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 9.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Kielce

Karol Wilczyński



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

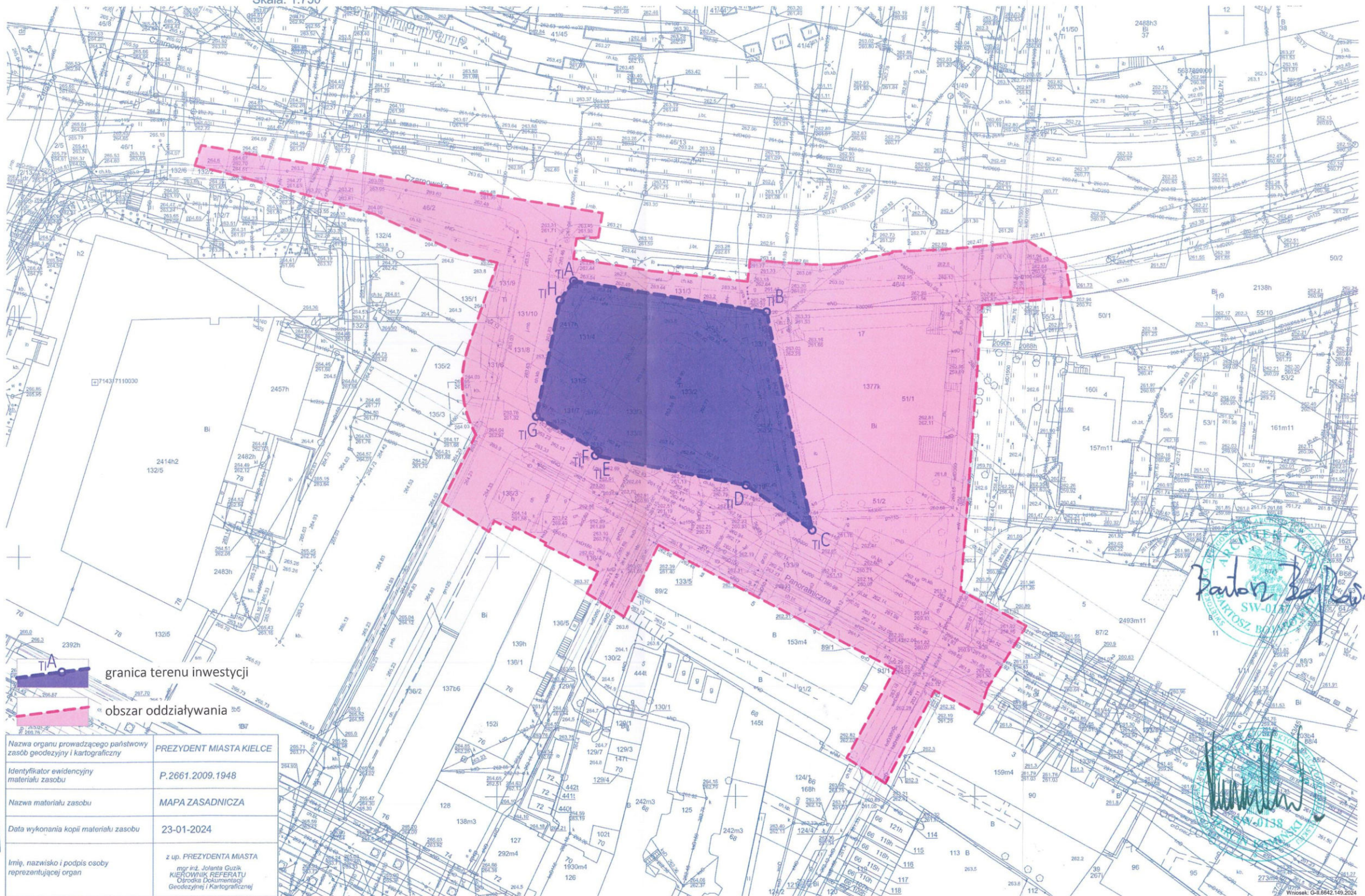
granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który inwestycja będzie oddziaływać - ZAŁĄCZNIK C.1

Województwo: świętokrzyskie
Miasto Kielce
Jednostka ewidencyjna: 266101_1, Kielce
Obręb ewidencyjny: 0016

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala: 1:750

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Godło: 7.143.17.14.1.2, 7.143.17.14.1.4

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025 r.



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	23-01-2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Jolanta Guzik KIEROWNIK REFERATU Część Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYDREBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

DZIAŁKI EWID.: 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

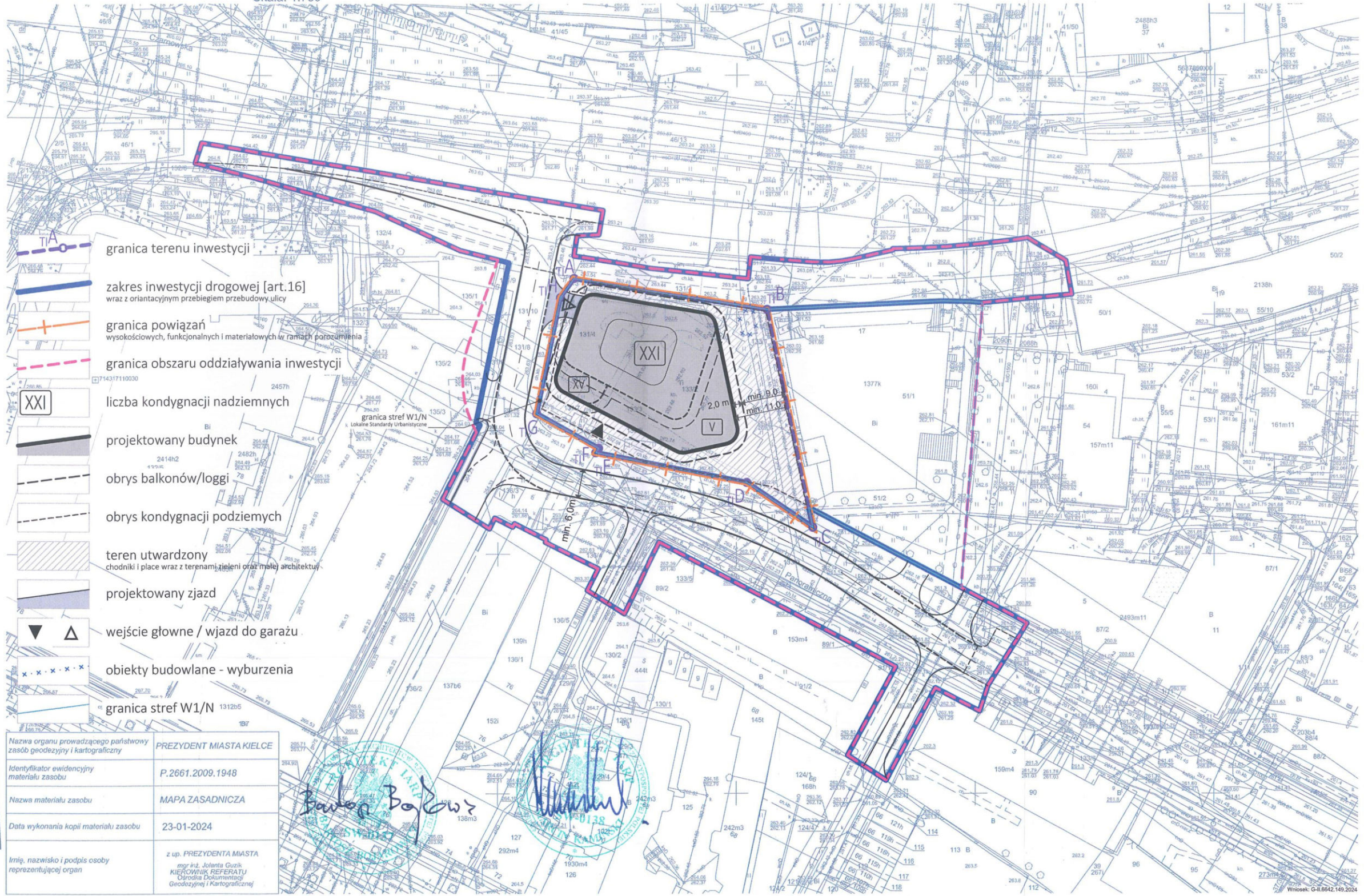
Województwo: świętokrzyskie
Miasto Kielce
Jednostka ewidencyjna: 266101_1, Kielce
Obręb ewidencyjny: 0016

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala: 1:750

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Godło: 7.143.17.14.1.2, 7.143.17.14.1.4

planowany sposób zagospodarowania terenu - ZAŁĄCZNIK C.2

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025 r.



BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

DZIAŁKI EWID.: 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

Województwo: świętokrzyskie
Miasto Kielce
Jednostka ewidencyjna: 266101_1, Kielce
Obręb ewidencyjny: 0016

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala: 1:750

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Godło: 7.143.17.14.1.2, 7.143.17.14.1.4

powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu - ZAŁĄCZNIK C.3

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025 r.



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	23-01-2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Jolanta Guzik KIEROWNIK REFERATU Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYDREBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

DZIAŁKI EWID.: 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce



Załącznik Nr 4a do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025r.

RYSUNEK 09

WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODREBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

strona

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

15/18



Załącznik Nr 4b do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025r.

RYSUNEK 10

WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od zachodu)



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

strona

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

16/18



Załącznik Nr 4c do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025r.

RYSUNEK 11

WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od wschodu)



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

strona

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

17/18



Załącznik Nr 4d do Uchwały Nr XIX/341/2025
Rady Miasta Kielce z dnia 15 kwietnia 2025r.

RYSUNEK 12

WIZUALIZACJA – widok z ulicy PANORAMICZNEJ



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

strona

ADRES: ul. Czarnowska 23, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

18/18

Uzasadnienie
PREZYDENTA MIASTA KIELCE

do uchwały Rady Miasta Kielce

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 przy ul. Panoramicznej/Czarnowskiej 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 3 grudnia 2024 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek Inwestora „Czarnowska 23 sp.z o.o.” z siedzibą pod adresem: ulica Sienkiewicza 78, 25-501 Kielce, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 przy ul. Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach.

Pismem z datą 09.01.2025 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku w efekcie czego inwestor wypożyczył wniosek w dniu 23 stycznia 2025 r. celem modyfikacji.

W dniu 3 lutego 2025 r. inwestor zmodyfikował wniosek, który 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 XI/223/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2024 r. poz. 4965 ze zm.) oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W związku z tym w dniu **06.02.2025 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 27.02.2025 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie ogłoszeń przy ul. Panoramicznej i ul. Czarnowskiej w rejonie planowanej inwestycji.

Ponadto, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, pismem z dnia 06.02.2025 r. powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 pismem z dnia 06.02.2025 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/30/25 z dnia 24.02.2025 r. (data wpływu: 27.02.2025 r.), zwróciła uwagę na fakt że, stanowisko zawarte w opinii nr VIII/26/24 jest w dużej mierze aktualne ze względu na podobieństwo „bliźniaczego” obiektu. Komisja nie zajmuje stanowiska odnośnie projektowanej wysokości wnioskowanego budynku natomiast zwraca uwagę na fakt, że inwestycja będąca przedmiotem wniosku różni się skalą od otoczenia i skutki realizacji obiektu o takiej wielkości powinny być rozwiązane w skali urbanistycznej. Zdaniem Komisji autorzy projektu pominęli kontekst w skali historycznego centrum i całości miasta. Komisja twierdzi, że maksymalna wysokość dopuszczona Standardami Urbanistycznymi Zabudowy powinna być poprzedzona analizą smukłości projektowanego budynku. Natomiast zaproponowana forma jest przepadzista i przysadzista. Ponadto Komisja zwróciła uwagę na utworzenie nowej dominanty, która radykalnie wpłynie na zmianę pejzażu miasta przytłaczając aktualne historyczne dominanty. Komisja pozytywnie oceniła proponowane rozwiązania w zakresie funkcjonalności obiektu, czyli lokalizację usług na niższych kondygnacjach, a funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach. Komisja zwróciła również uwagę na istotny aspekt projektu jakim jest przemysłane zagospodarowanie przestrzeni publicznej wokół projektowanego budynku.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne pismem znak 279.DE-DSR-DUR-WER.7070.6.2023.176 z dnia 19.02.2025 r. (data wpływu: 26.02.2025 r.) poinformowały, że działki na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, znajdują się poza obszarem oddziaływania infrastruktury należącej do PSE S.A.

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach pismem znak WPZ.5268.5.1.2025 z dnia 20.02.2025 r. (data wpływu: 24.02.2025 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. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach zwraca uwagę na kwestie drogi pożarowej oraz wymagań dotyczących przeznaczenia i sposobu użytkowania garażu podziemnego. 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 Klimatu, Środowiska i Gospodarki Komunalnej pismem znak: KŚGK-III.611.2.4.2025 z dnia 03.03.2025 r. (data wpływu: 04.03.2025 r.) negatywnie zaopiniował wnioskowane zamierzenie budowlane, ze względu na dużą skalę projektowanego obiektu. Wydział KŚGK mówi między innymi o tym, że zabudowa nieodwracalnie zaburzy istniejące ciągi widokowe tworząc nową dominantę oraz zasłoni widok na obecną dominantę, którą jest kościół św. Krzyża (o wysokości ok 67 m.n.p.t.) co będzie nieodwracalną utratą walorów krajobrazowych Kielc. Organ podkreśla, że projektowane budynki nie powinny mieć więcej niż 11-12 kondygnacje nadziemne. KŚGK zwraca także uwagę na zacienienie które, może wpłynąć na zmianę warunków dla komponowanej zieleni rosnącej w pasie rozdziału ul. Czarnowskiej.

Polska Spółka Gazownictwa w piśmie znak: PSGKI.ZMSM.761.23.24 z dnia 24.02.2025 r. (data wpływu: 26.02.2025 r.) poinformowała, że zamierzenie budowlane winno być realizowane z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Jednocześnie organ informuje, że w przypadku kolizji planowanego zamierzenia budowlanego z istniejącą siecią gazową, inwestor winien uzyskać od Oddziału Zakładu Gazowniczego w Kielcach warunki przebudowy sieci gazowej.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji pismem znak CWR_OZ_KIELCE-WWiZ.0731.11.2025 z dnia 04.03.2025 r. (data wpływu: 06.03 2025 r.) zaopiniowało przedmiotowy wniosek pozytywnie.

Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak: NZ.9022.10.2.2025 z dnia 26.02.2025 r. (data wpływu: 28.02.2025 r.) zwrócono uwagę na fakt, że nie przedłożono analiz przesłaniania sąsiednich budynków oraz analiz czasu nasłonecznienia, co pozwoliłoby na zobrazowanie, że zamierzenie spełnia wymogi o których mowa w § 13 ust. 1 oraz § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.). Organ zwraca także uwagę na brak szczegółowych informacji dotyczących rozwiązań technicznych budynku co uniemożliwia ocenę inwestycji w zakresie zapewnienia należytych warunków sanitarno-higienicznych.

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

Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie odpowiedział na otrzymane zawiadomienie w wyznaczonym terminie, co jest równoznaczne z uzgodnieniem wniosku bez uwag.

Ponadto do przedmiotowego wniosku wpłynęła jedna negatywna uwaga od osoby fizycznej złożona listownie. Za pośrednictwem portalu Idea Kielce Konsultacje Społeczne wpłynęło 11 uwag (2 pozytywne, 9 negatywnych).

Osoby fizyczne składające uwagi odnosiły się między innymi do niewłaściwej lokalizacji przedmiotowej zabudowy, ze względu na skalę projektowanego budynku.

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.

Wszystkie uwagi, opinie i uzgodnienia 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: 90 006 os., 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.

Zasadnym wydaje się być poszukiwanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla poprawy jakości zasobów mieszkaniowych 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 zasadnym jest podjęcie przez Radę Miasta Kielce uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 przy ul. Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach.

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