

**UCHWAŁA NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 16 stycznia 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. 51/1 i 51/2 obręb 0016 przy ulicy Panoramicznej/Czarnowskiej 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 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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. 51/1 i 51/2 obręb 0016 przy ulicy 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: 8 000 m²,
 - b) maksymalną: 9 995 m²;
- 2) liczbę mieszkań (planowaną):
 - a) minimalną: 99,
 - b) maksymalną: 195;
- 3) zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:
 - a) minimalną: 400 m²,
 - b) maksymalną: 1 995 m²;
- 4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - a) wyburzenie budynku dawnego kina „Romantica” wraz z demontażem elementów przylegającego zagospodarowania terenu,
 - b) częściowe usunięcie i przebudowa instalacji infrastruktury technicznej;
 - c) wycinka drzew;
 - d) 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:

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

a) w sąsiedztwie, w pasie drogowym ulic Czarnowskiej i Panoramicznej przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do zasilenia projektowanej inwestycji;

b) podłączenie inwestycji mieszkaniowej 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,

zgodnie z wydanymi zapewnieniami odpowiednich gestorów sieci.

§ 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: 112.5 m³/dobę,
- b) przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną: 817.98 kW,
- c) przewidywane ścieki socjalno-bytowe: 45.5 m³/dobę,
- d) przewidywane zapotrzebowanie na energię cieplną: 1050 kW;

2) niezbędna liczba miejsc postojowych określono zgodnie z wymogami zawartymi w 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) minimum 99 maksimum 195 miejsca postojowe dla samochodów w części mieszkaniowej, co przekłada się na wskaźnik 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

- dla części handlowo-usługowej- nie określa się,
- dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przewidziano minimum 4 maksimum 8 miejsc postojowych w tym minimum 4 maksimum 8 miejsc w garażu podziemnym w ramach przewidzianych miejsc postojowych co przekłada się na wskaźnik 4% łącznej liczby miejsc postojowych dla samochodów,

b) minimum 58 maksimum 138 miejsc postojowych dla rowerów;

- dla części mieszkalnej przewidziano łącznie minimum 50 maksimum 98 miejsc postojowych dla rowerów, co stanowi minimum 50% wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów,
- dla części handlowo- usługowej przewidziano łącznie minimum 8 maksimum 40 miejsca postojowych dla rowerów, co przekłada się na wskaźnik ponad 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;

²⁾tekst wymienionej uchwały ze zmianą: Dz.Urz.Woj.Święt.2024.4965, Dz.Urz.Woj.Święt.2024.834 oraz Dz.Urz.Woj.Święt.2023.3754

- 3) 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;
- 4) 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 -śródmieście)
 - 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;
- 5) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
- a) przeznaczenie budynku inwestycji mieszkaniowej:
budynek mieszkalny wielorodzinny 21 kondygnacji nadziemnych z funkcją handlowo-usługową,
 - b) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z załącznikami nr 1, 2, 3, 4a, 4b, 4c, 4d do uchwały:
 - powierzchnia terenu w granicach inwestycji – 1 939 m²,
 - powierzchnia zabudowy (orientacyjna) – 1 245,5 m²,
 - powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 1 939 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna – 242,38 m²,
- 6) 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: 2 lub 3;
 - geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia 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⁾).

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

§ 5.

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

- 1) działka numer ewidencyjny 51/1, obręb 0016, księga wieczysta nr KIIL/00072836/1;
- 2) działka numer ewidencyjny 51/2, obręb 0016, księga wieczysta nr KIIL/00072836/1;

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.

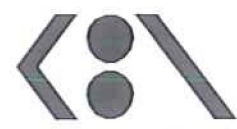
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kielce

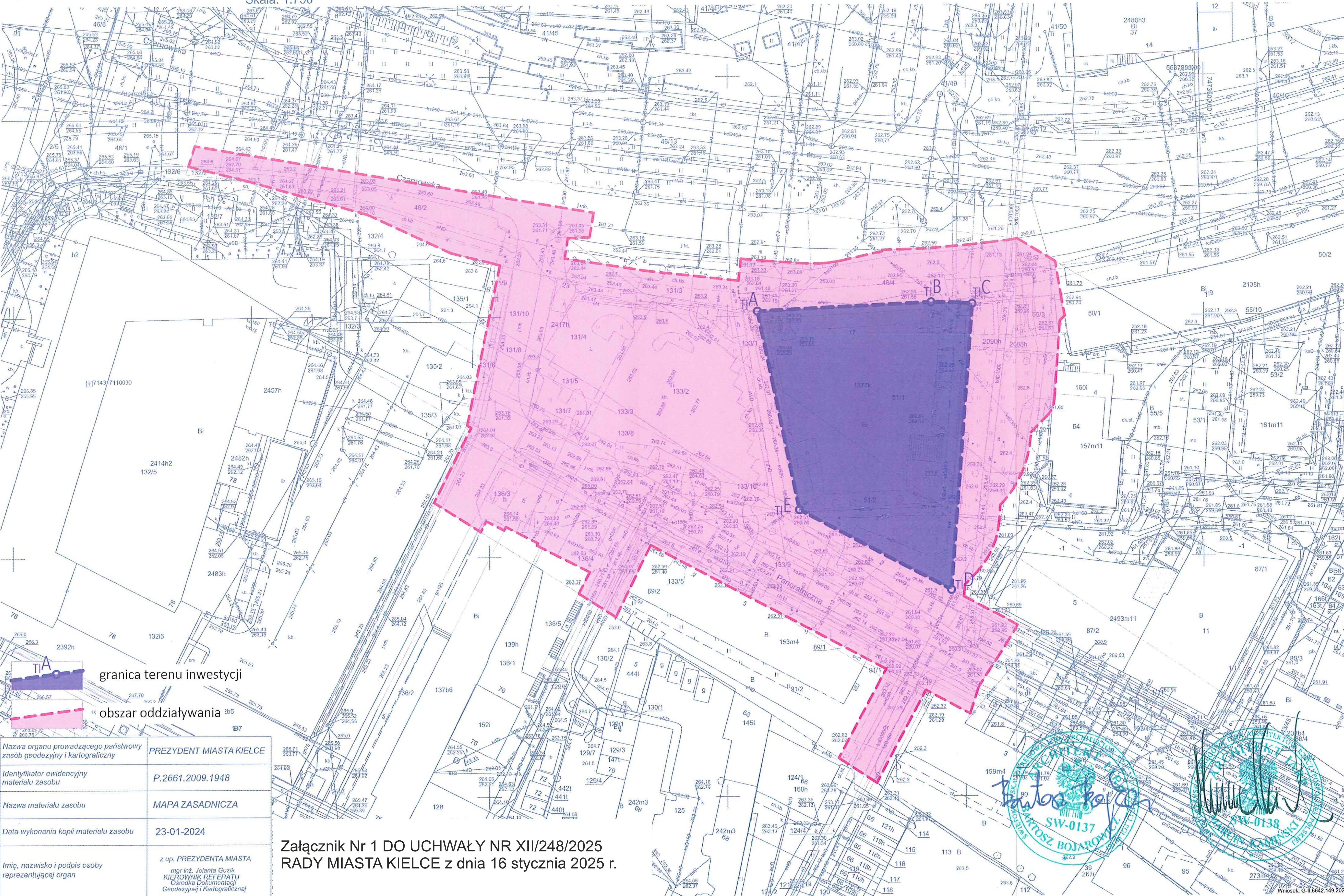
Karol Wilczyński



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



granica terenu inwestycji
obszar oddziaływania

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

Załącznik Nr 1 DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

Twoja kopie
SW-0137
SW-0138

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

DZIAŁKI EWID.: 51/1 i 51/2 obręb 0016

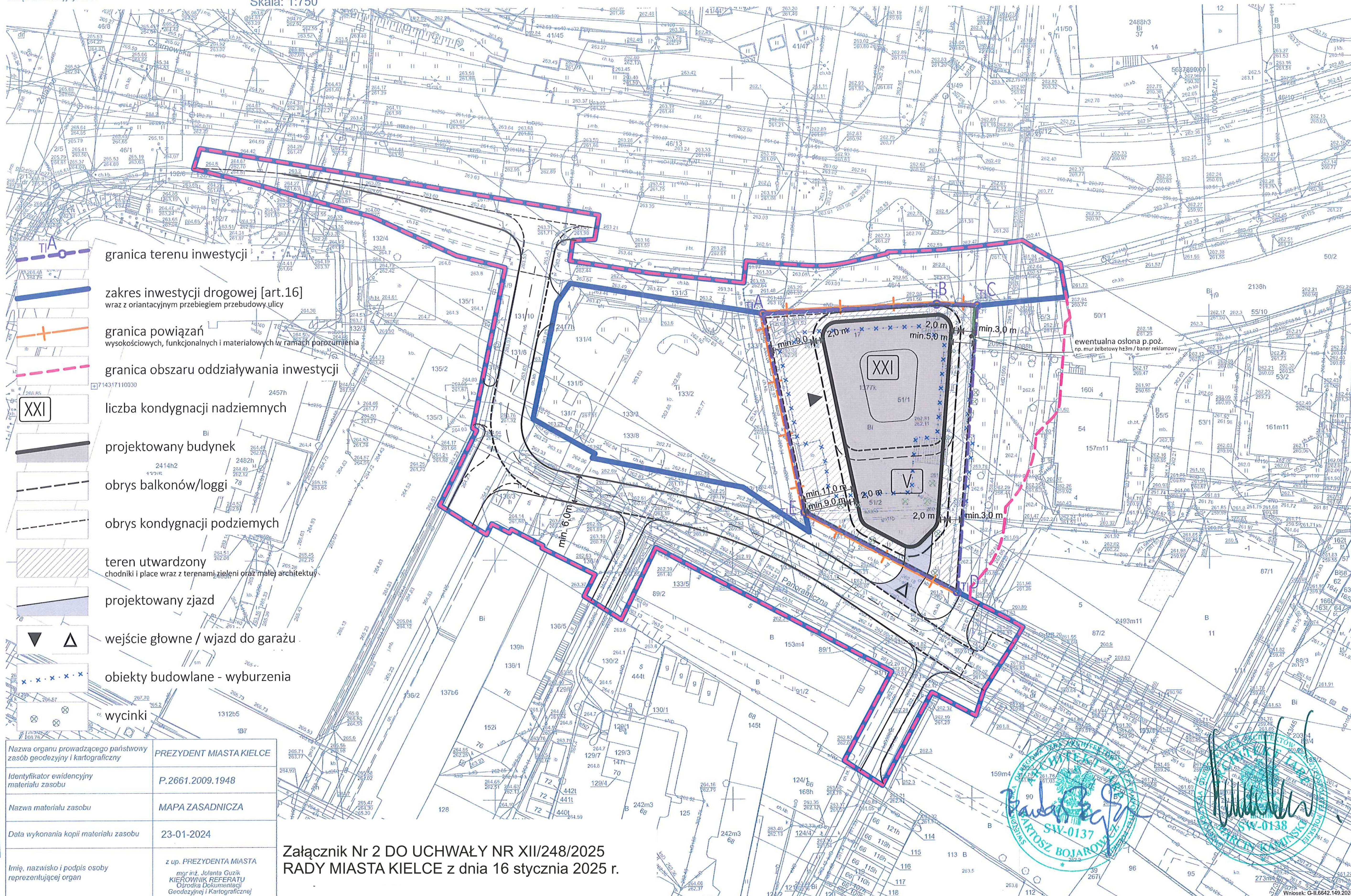
ADRES: ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce



planowany sposób zagospodarowania terenu - ZAŁĄCZNIK C.2

Miasto Kielce
Mapa zasadnicza
Skala: 1:750

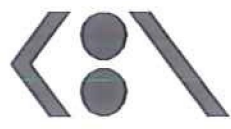
Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Godło: 7.143.17.14.1.2, 7.143.17.14.1.4



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

DZIAŁKI EWID.: 51/1 i 51/2 obręb 0016

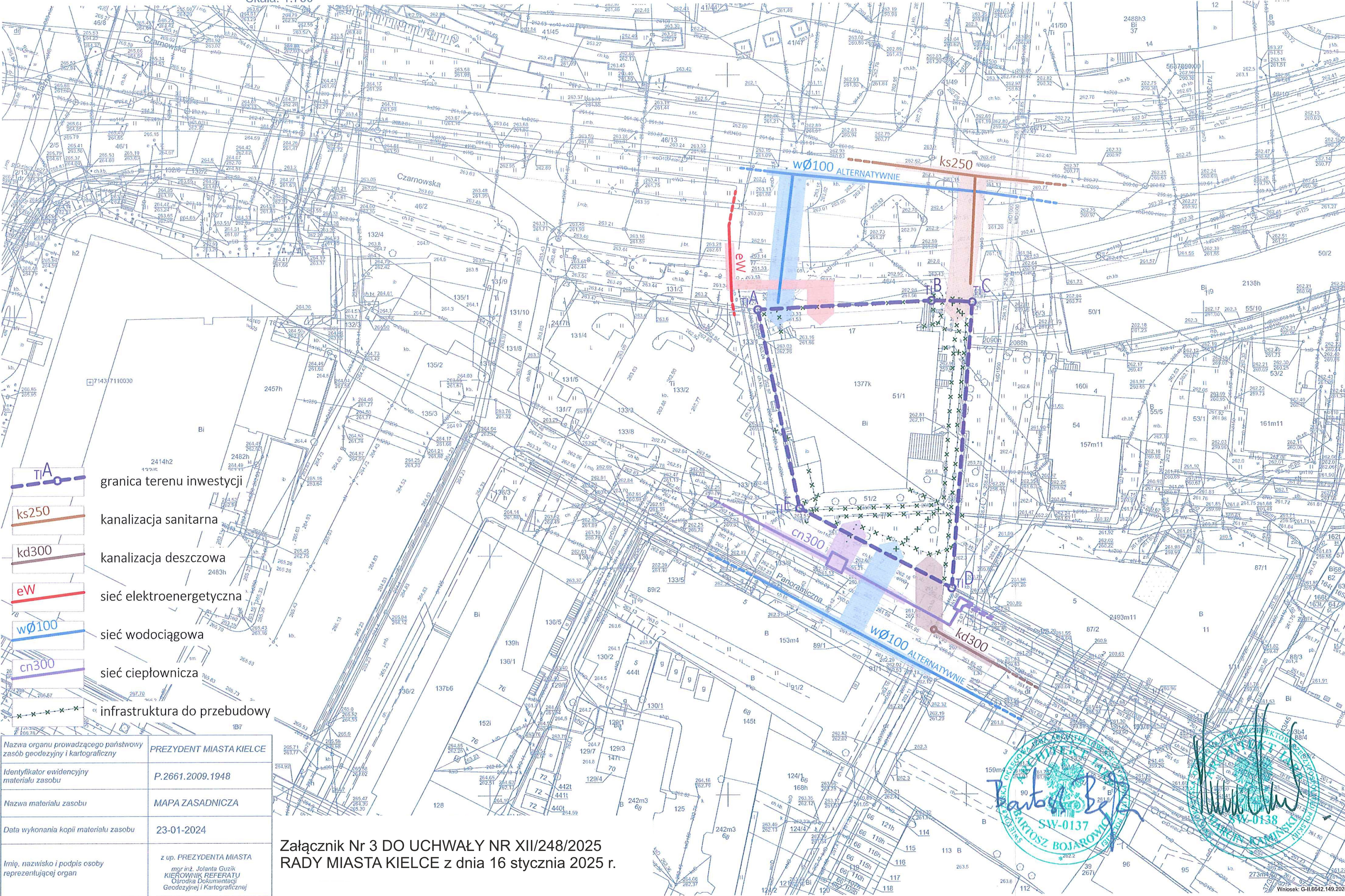
ADRES: ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce



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



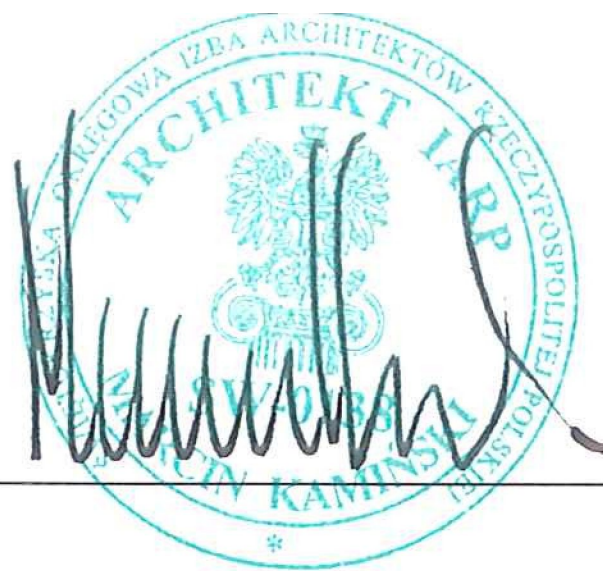
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KIELCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2661.2009.1948
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	23-01-2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Jolanta Guzik KIEROWNIK REFERATU Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Załącznik Nr 3 DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

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

DZIAŁKI EWID.: 51/1 i 51/2 obręb 0016

ADRES: ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce



Załącznik Nr 4a DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

RYSUNEK 08

WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka



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 17, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

14/17



Załącznik Nr 4b DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

RYSUNEK 09

WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od zachodu)



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 17, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

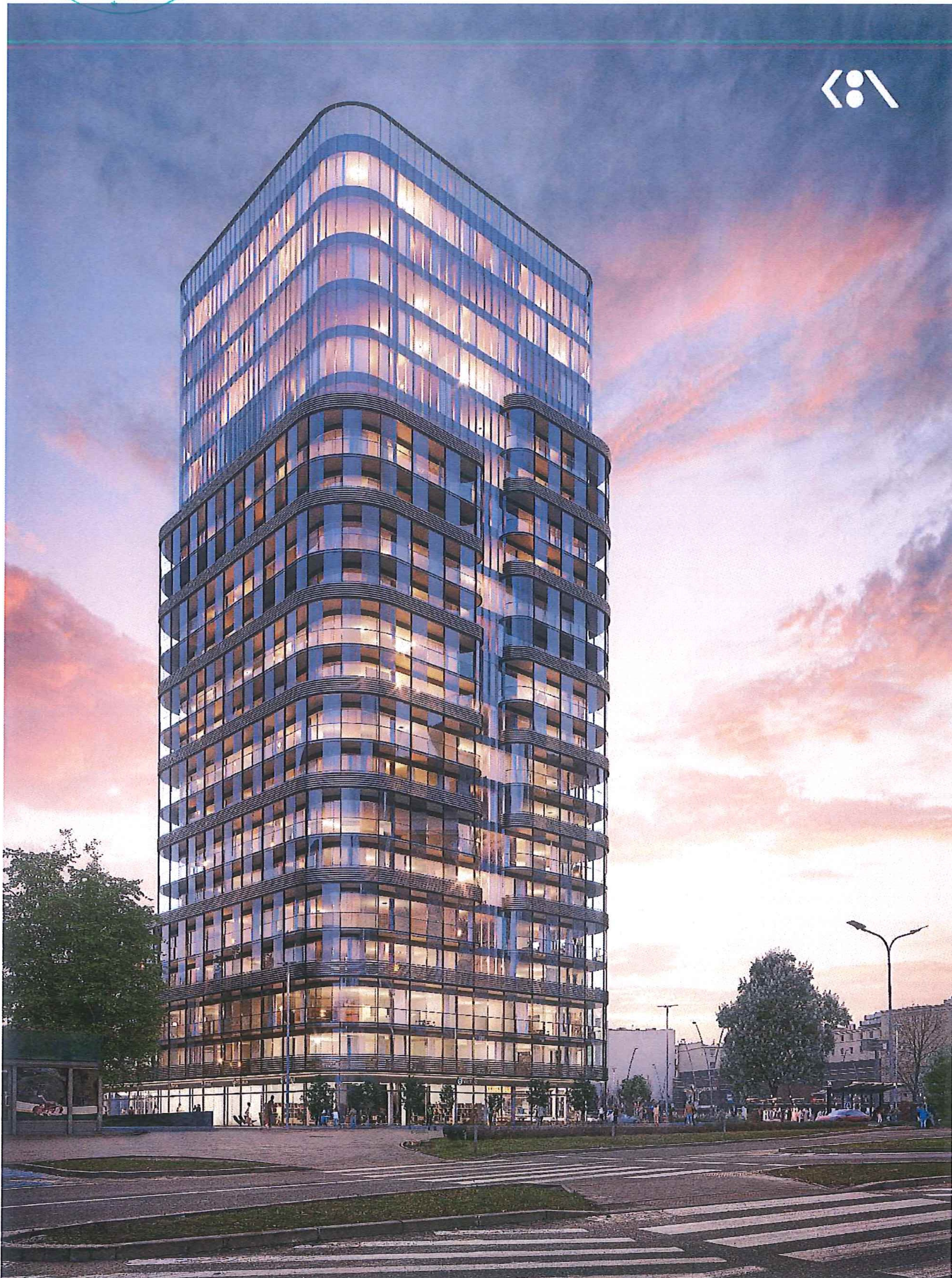
15/17



Załącznik Nr 4c DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

RYSUNEK 10

WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od wschodu)



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 17, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

16/17



Załącznik Nr 4d DO UCHWAŁY NR XII/248/2025
RADY MIASTA KIELCE z dnia 16 stycznia 2025 r.

RYSUNEK 11

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 17, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

17/17

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. 51/1 i 51/2 obręb 0016 przy ulicy 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 9 października 2024 r. do Urzędu Miasta Kielce wpłynął wniosek Inwestora „**Romantica sp. z o.o.**” z siedzibą pod adresem: aleja IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 51/1 i 51/2 obręb 0016 przy ulicy Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach.

W dniu 22 października 2024 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 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 25.10.2024 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 15.11.2024 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 30.10.2024 r. powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 pismem z dnia 30.10.2024 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 8 opinii. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kielcach, w swojej opinii nr VIII/26/24 z dnia 25.11.2024 r. (data wpływu: 02.11.2024 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 różni się skalą od otoczenia i skutki jej wielkości powinny być rozwiązywane w skali urbanistycznej. 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 przemyślane zagospodarowanie przestrzeni publicznej wokół projektowanego budynku. Komisja uznała ponadto, że przedstawiona Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna nie określa precyzyjnie co jest przedmiotem rozważań oraz przyjmuje stanowisko, że ocenie powinny podlegać dwie „wieże”, gdyż przedstawione rozwiązania funkcjonalne i przestrzenne oparte są na założeniu powstania obu obiektów. Dodatkowo Komisja zauważa braki na rysunkach uniemożliwiając pełną ocenę przedstawionej koncepcji.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne pismem znak 1636.DE-DSR-DUR-WER.7070.3.2024. 142 z dnia 06.11.2024 r. (data wpływu: 08.11.2024 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.5268.24.1.2024 z dnia 08.11.2024 r. (data wpływu: 13.11.2024 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. Komenda WPSP 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.611.13.2024 z dnia 18.11.2024 r. (data wpływu: 20.11.2024 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. 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.761.199.24 z dnia 08.11.2024 r. (data wpływu: 15.11.2024 r.) opiniuje wniosek bez uwag.

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji pismem znak CWCW_OZ_KIELCE-WWiZ.0731.108.2024 z dnia 14.11.2024 r. (data wpływu: 18.11.2024 r.) zaopiniowało przedmiotowy wniosek pozytywnie.

Wodociągi Kieleckie pismem znak: TT/2024/2701 z dnia 06.11.2024 r. (data wpływu: 18.11.2024 r.) informuje, że inwestor otrzymał warunki.

Świętokrzyski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem znak: NZ.9022.10.26.2024 z dnia 14.11.2024 r. (data wpływu: 18.11.2024 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.).

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

Miejski Zarząd Dróg pismem znak WR.4024.11.2024.RR z dnia 19.11.2024 r. (data wpływu: 21.11.2024 r.) uzgodnił wniosek Inwestora jednocześnie wskazując warunek realizacji zapisów umowy Nr 14/2024 z dnia 11.09.2024 r. wynikającej z mocy art. 16 Ustawy o drogach publicznych (tj. Dz.U. 2024, poz. 320). Umowa zakłada realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ulicy Panoramicznej i ulicy Czarnowskiej w Kielcach”

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

Ponadto do przedmiotowego wniosku wpłynęły 2 negatywne uwagi od osób fizycznych z czego jedna pod którą złożono 77 podpisów. Za pośrednictwem portalu Idea Kielce Konsultacje Społeczne wpłynęło 61 uwag (32 pozytywne, 27 negatywnych, 2 bez tekstu).

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 dokonanymi 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. 51/1 i 51/2 obręb 0016 przy ulicy Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach.

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