

S. 3655/21
S. 3655/21
9.02.2021
S.

S. 3655/21

HSD-ZIELONA DOLINA W KIELCACH SP. Z O.O. SP. K
NIP: 959-194-75-45; REGON: 260587682; KRS: 0000410330

pełnomocnik:

MARCIN KAMIŃSKI

ul. Niska 5/21, 25-317 Kielce (adres do korespondencji)

in. - mod. 08.02.2021
DYREKTOR
Wydział Urbanistyki i Architektury
mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz



Rada Miasta Kielce
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Kielce
25-303 Kielce, Rynek 1

dotyczy:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ NA DZIAŁCE NR 356 OBRĘB 0016 PRZY ULICY ŻŁOTEJ W KIELCACH w oparciu o postanowienia ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

Działając w imieniu HSD-ZIELONA DOLINA W KIELCACH SP. Z O.O. SP.K z siedzibą w Kielcach przy ulicy Małej 18, na podstawie art.7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018.1496 z 7 sierpnia 2018r.) niniejszym przedkładam modyfikację wniosku złożonego dn. 18.12.2020r. (L.dz. 168037/20) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

'Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową na działce nr 356 obręb 0016 przy ulicy Żłotej w Kielcach'

W ramach uprawnienia o którym mowa powyżej, niniejszym przedkładam następujące dokumenty:

- zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- zmodyfikowany załącznik B2 – zagospodarowanie terenu;
- zmodyfikowany załącznik B3 – analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- zmodyfikowany załącznik C – koncepcja architektoniczno-urbanistyczna.

Pozostałe dokumenty i załączniki będące elementami wniosku pierwotnego pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE:

W związku ze stanowiskiem Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz wychodząc na przeciw oczekiwaniom części społeczności lokalnej, pierwotna koncepcja architektoniczno-urbanistyczna została zmodyfikowana poprzez zmniejszenie liczby kondygnacji z pięciu do czterech. Zastosowano nawiązującą do kontekstu historycznego kolorystykę elewacji (białe, szarości i ciepłe odcienie brązu) poprzez co uzyskano wyraźny podział wizualny między budynkiem planowanym a zrealizowanym budynkiem na działce sąsiedniej (Żłota 15). Wszelkie wymagania niezbędne do pozytywnego zaopiniowania inwestycji stawiane przez służby konserwatorskie zostały spełnione.

Pragnąc odnieść się do zgłoszonych przez osoby fizyczne uwag do przedmiotowej inwestycji, w pierwszej kolejności należy zauważyć, że w praktyce wszystkie one są kopią jednego pisma i powielają (w całości lub części) stanowisko wyrażane przez właścicieli oraz członków rodziny właścicieli nieruchomości sąsiedniej – w naszej opinii jedynych inspiratorów tych działań. Zawarte w nich zastrzeżenia nie mają odzwierciedlenia w faktach. Odnosząc się do zasadniczych zastrzeżeń informuję, że:

- Kwestia rzekomego zawłaszczenia dwumetrowego pasa gruntu podnoszona przez sąsiadów nie ma odzwierciedlenia w dokumentach. Księga wieczysta założona dla przedmiotowej działki nie zawiera żadnych wpisów odnoszących się do podnoszonej problematyki. Właściciele nieruchomości sąsiedniej, mimo że jak twierdzą, sprawa jest podnoszona od wielu lat, nigdy nie zainicjowali

jakichkolwiek czynności formalno-prawnych mających na celu uprawdopodobnienie własnego stanowiska (chociażby procedury wznowienia granic). Kopia mapy zasadniczej, będąca podstawą do określenia granic terenu inwestycji została pobrana z zasobu geodezyjnego gminy i jest aktualna oraz odpowiada stanowi faktycznemu.

- Nieprawdą jest jakoby nie została zakończona procedura wydania prawomocnej decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla wcześniej planowanej inwestycji mieszkaniowej na działce będącej przedmiotem wniosku. Wszystkie ograny skutecznie oddaliły zastrzeżenia wnoszone przez sąsiadów. Procedura realizacji inwestycji w oparciu zapisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych jest legalna i niezależna od innych procedur mających na celu realizację inwestycji budowlanych. W myśl tego aktu prawnego na terenie gminy Kielce można realizować budynki o siedmiu kondygnacjach nadziemnych (czyli o wiele wyższych niż wnioskowana zabudowa). Procedura nie jest w żaden sposób związana z aktualną sytuacją pandemiczną.
- Nieprawdą jest jakoby ulica Żłota figurowała w rejestrze zabytków. Jako część dzielnicy przydworcowej znajduje się w strefie ochrony krajobrazu w sąsiedztwie ośrodka staromiejskiego (zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego historycznego centrum wyznaczonego ulicami Aleja IX Wieków Kielc – Paderewskiego – Ogrodowa – Wesoła – Prosta – Żeromskiego – Kościuszki – Plac Moniuszki). Świętokrzyski Wojewódzki Konserwator Zabytków precyzyjnie określił warunki zgody na realizację przedmiotowej inwestycji w związku z czym argument rzekomego zaburzenia ładu przestrzennego jest chybiony.
- Wzdłuż ulicy Żłotej występują budynki o zróżnicowanej wysokości i liczbie kondygnacji. Nieprawdą jest jakoby większość stanowiły budynki dwukondygnacyjne (czy jak określono to w piśmie 'jednopiętrowe'). Przeważają budynki o trzech i czterech kondygnacjach nadziemnych. Wiele z nich ma dodatkową użytkową kondygnację w poddaszu. Najwyższą liczbę kondygnacji (5) ma obiekt pod numerem 23 oraz budynki narożne na styku z ulicami Żelazną i Paderewskiego. Zwrócić należy również uwagę, że istniejąca zabudowa historyczna charakteryzuje się wyższymi kondygnacjami niż te planowane we wnioskowanym budynku, przez co sumaryczna wysokość obiektu jest porównywalna do średniej wysokości budynków sąsiednich. W całej dzielnicy przydworcowej jak i przy samej ulicy Żłotej występuje zabudowa oficynowa (w tym budynki w tzw. drugiej linii zabudowy).
- W ramach wnioskowanej inwestycji nie jest planowana realizacja podpiwniczenia (a tym bardziej garażu podziemnego). Wymagane miejsca postojowe znajdować się będą w kondygnacji parteru. Warunki gruntowo-wodne są rozpoznane. Ilość miejsc postojowych zaplanowanych na potrzeby inwestycji jest zgodna z wytycznymi określonymi przez gminę dla strefy śródmieścia. Ich planowana liczba wyraźnie przewyższa średnią liczbę miejsc parkingowych dostępnych w ramach istniejącej zabudowy historycznej (w przeważającej części budynków brak jest jakiegokolwiek miejsca postojowego). Potencjalny deficyt miejsc postojowych nie może być kompensowany jedynie kosztem nowo wznoszonej zabudowy.

Jednocześnie wnioskuję o skuteczne odsunięcie od procedowania sprawy Pani Moniki Czekał - zastępcy dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury, która zgodnie z naszą wiedzą jest powiązana rodzinnie z właścicielami nieruchomości sąsiedniej. Udział Pani Moniki w niniejszym postępowaniu budzić może wątpliwości co do bezstronności organu i podejmowanych rozstrzygnięć w sprawie.



Marcin Kamiński