

UA-I.6721.1.23.2019

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
**WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**  
**„KIELCE PÓŁNOC – OBSZAR II.4.1 – w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu”**

Wyłożenie do publicznego wglądu od 06.06.2022 r. do 08.07.2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Kielce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	29.06.2022 r.	<b>X</b>	<p>Stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022, poz.503 - zwanej dalej u.p.z.p.), przedkładam poniższe uwagi i wnoszę o:</p> <p>1) zawieszenie prac nad planem w obecnym zakresie, 2) podjęcie stosownych procedur w zakresie jego rozszerzenia o stosowny zakres terenu umożliwiający zaprojektowanie bezpiecznego układu komunikacyjnego.</p> <p>– Uwagi do § 16 ust.1 pkt.1) lit a) - d) tj. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustalających powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym poprzez elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta Kielce sąsiadujące z obszarem planu, w brzmieniu: „a) położoną poza granicami planu, istniejącą ulicę - aleję Solidarności - drogę krajową nr 73 - przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu, poprzez zlokalizowaną w jej pasie drogowym</p>	Cały obszar objęty planem oraz tereny poza planem	-	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p><b>Ad. 1.</b> <b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Prace nad procedowanym planem są daleko zaawansowane. Projekt planu jest po etapie opiniowania i uzgadniania oraz po wyłożeniu do publicznego wglądu. Z uwagi na powyższe bezzasadnym byłoby zawieszenie procedury na tym etapie.</p> <p><b>Ad. 2.</b> <b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Rozszerzenie zakresu przedmiotowego planu</p>

			<p>istniejącą drogę serwisową,</p> <p>b) położoną poza granicami planu, istniejącą ulicę Świętokrzyską - drogę ekspresową S74 - przebiegającą wzdłuż południowej granicy obszaru planu, poprzez zlokalizowaną w jej pasie drogowym istniejącą drogę serwisową,</p> <p>c) położoną częściowo na obszarze objętym granicami planu, planowaną drogę serwisową w pasie drogowym ulicy Świętokrzyskiej – oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS1 – teren ulicy publicznej klasy S - ekspresowej, stanowiącą połączenie istniejących dróg serwisowych w pasach drogowych alei Solidarności i ulicy Świętokrzyskiej,</p> <p>d) położoną poza granicami planu, planowaną ulicę przebiegającą wzdłuż północnej granicy obszaru planu, stanowiącą połączenie pomiędzy aleją Solidarności, a ulicą Świerczyńską”.</p> <p>oraz ust. 1 pkt 4) – tj. zapisu w brzmieniu:  „dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejącego układu komunikacyjnego”;</p> <p>– Uwagi do § 19 ust. 1 pkt 6) dotyczącego terenu U1 w brzmieniu:  „zasady obsługi komunikacyjnej terenu: poprzez zjazd z drogi serwisowej w alei Solidarności położonej poza granicami planu”;</p> <p>– Uwagi do § 20 ust. 1 pkt 6) dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej terenu UMW1 w brzmieniu:  „1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (o powierzchni 1,71 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem: UMW1. (-)</p> <p>6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu poprzez zjazd z:</p> <p>a) drogi serwisowej w alei Solidarności położonej poza granicami planu,</p> <p>b) drogi serwisowej ulicy publicznej klasy S - ekspresowej – S74 w pasie drogowym ulicy Świętokrzyskiej, położonej częściowo na obszarze objętym granicami planu - oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS1”.</p> <p><b>UZASADNIENIE</b>  Na wstępie Wnioskodawca pragnie podnieść, iż nie jest oponentem uchwalenia planu miejscowego, jednak przedstawione w projekcie planu zasady obsługi komunikacyjnej dla obszarów U1 oraz UMW1 - w sytuacji gdy przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje swym zakresem stworzenia</p>					<p>miejscowego na obecnym etapie byłoby nieuzasadnione ze względu na konieczność zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a co za tym idzie powtórzenie procedury planistycznej od etapu składania wniosków, co znacznie wydłużyłoby i tak czasochłonną procedurę. Jednocześnie uchwalenie planu w obecnym zakresie nie wyklucza przystąpienia do projektu planu miejscowego dla większego terenu obejmującego swym zakresem obszar na wschód od alei Solidarności wzdłuż ulicy Świętokrzyskiej, aż do ulicy Gustawa Morcinka. Taki projekt planu mógłby powstać, gdy pojawi się projekt tzw. obwodnicy wschodniej oraz gdy zostanie wydana decyzja zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na projektowaną inwestycję pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 74 do parametrów drogi dwujezdniowej klasy ekspresowej, na odcinku przejścia przez Kielce (węzeł Kielce Zachód/S-7 – węzeł Kielce Bocianek/DK-73”.</p> <p>Ponadto plan ten jest planem, którego sporządzenie ma zapobiec pojawieniu się w tej części</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>nowego układu komunikacyjnego, umożliwiającego sprawną i bezpieczną obsługę komunikacyjną zarówno dla już istniejącej zabudowy jak i planowanej zabudowy obu terenów - nie mogą być zaakceptowane i wymagają odpowiednich zmian.</p> <p>Aby zadośćuczynić obowiązkowi wyrażonemu w art. 15 ust. 1 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy bowiem w projekcie planu zawrzeć ustalenia w zakresie układów komunikacyjnych, sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych a także określić powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.</p> <p>W przedmiotowej sprawie realizacja nowych inwestycji, wywoła niewątpliwie dodatkowy wzrost natężenia ruchu pojazdów na obu drogach krajowych o ruchu przyspieszonym - GP, tj. al. Solidarności (nr 73) i ul. Świętokrzyskiej (nr 574) jak i pogorszy już bardzo trudne warunki ruchu w obrębie ich skrzyżowania.</p> <p>Z tego względu planowanie przestrzenne w bezpośrednim rejonie tego newralgicznego skrzyżowania winno być wyprzedzająco lub równoległe związane z budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji inwestycji (niedrogowej) na terenach przeznaczonych pod przyszłe inwestycje.</p> <p>Miasto przystępując do prac nad przedmiotowym planem określiło jego bardzo ograniczony zakres terenowy, całkowicie bezrefleksyjnie pominęło kluczowy aspekt, jakim jest przebudowa skrzyżowania i wpływu tych rozwiązań na bezpieczeństwo komunikacji użytkowników terenu objętego projektem planu, a także innych użytkowników w/w dróg.</p> <p>O ile na początku 2021 r. nie był znany ostateczny wariant przebudowy, to już na etapie przygotowania projektu do wyłożenia Miasto posiadało pełną wiedzę w tym zakresie i w tym momencie należało zweryfikować, czy dotychczasowe założenia planistyczne będą odpowiadały zasadom m.in. bezpieczeństwa komunikacji.</p> <p>Również kwestia „powiązania” terenu z planowaną ulicą przebiegającą wzdłuż północnej granicy obszaru planu, mającą stanowić połączenie pomiędzy aleją Solidarności, a ulicą Świerczyńską, jest na obecnym etapie jedynie w sferze bliżej nieokreślonych planów Miasta, co absolutnie nie gwarantuje racjonalnego rozwiązania.</p> <p>Dlatego też nie znajdują jakiegokolwiek uzasadnienia na podjęcie przez Miasto uchwały intencyjnej, która swoim</p>						<p>miasta zabudowy o funkcji kolidującej z metropolitalnym charakterem istniejącej i planowanej w studium zabudowy.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>zakresem objęta wyłącznie teren pod inwestycję kubaturową, w szczególności biorąc pod uwagę istniejące już dostatecznie trudne uwarunkowania komunikacyjne. Bez odpowiedniego i bezpiecznego rozwiązania przedstawiony plan stawia pod znakiem zapytania dalszy sens prac planistycznych w tak ograniczonym zakresie.</p> <p>I. Po pierwsze - zarzut dotyczy przywołanych zapisów dotyczących skomunikowania terenów objętych planem - jednostek U1 i UMW1.</p> <p>Projekt planu zakłada wprowadzenie dla terenu UMW1 obsługi komunikacyjnej wyłącznie zjazdu z drogi ekspresowej S74, a następnie połączenie nowego odcinka drogi serwisowej z terenu UMW1 z istniejącą obecnie drogą serwisową (obsługującą obecnie tereny Kompleksu Astra Park i dawnego Exbud'u) a następnie połączenia z al. Solidarności, która obecnie jest już bardzo obciążona stanowiąc jedyny zjazd i wjazd.</p> <p>Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż teren planowanej jednostki UMW1 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony drogi serwisowej ul. Świętokrzyskiej.</p> <p>Ponadto jednostka ta - przy pozostawieniu spornego zapisu - staje się terenem niejako „uprzywilejowanym” w stosunku do jednostki U (nota bene - kilkukrotnie większej od terenu jednostki UMW1), który już odczuwa problemy z obciążeniem komunikacyjnym drogi serwisowej w godzinach szczytu, a ma zapewnioną obsługę wyłącznie poprzez drogę serwisową z al. Solidarności.</p> <p>Należy zwrócić uwagę, iż w założeniach projektu planu teren jednostki U1 - przy dopuszczeniu analogicznych zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy (jak dla terenu UMW1) - właściciele działek znajdujących się na terenie jednostki znaleźli się w dużo gorszej sytuacji, biorąc pod uwagę zasady jej komunikacji, oczywiście przy założeniu, iż zapis § 20 ust. 2 pkt 6 lit. a) zostałby utrzymany.</p> <p>Poniższe zdjęcia pokazują fragmenty parkingu kompleksu Astra Park, które tylko w pewnym zakresie pokazują ilość użytkowników drogi serwisowej i jedynego zjazdu/wyjazdu.</p> <p>ZDJĘCIA</p> <p>Zakładając potencjalną możliwość rozbudowy obu terenów tj. U1 i UMW1 - na podstawie przyjętych parametrów dla nowej zabudowy - utworzenie/zaprojektowanie stosownej ilości miejsc parkingowych będzie utrudnione i dodatkowo spotęguje istniejące trudności komunikacyjne.</p> <p>Szczególnie w godzinach szczytu, będzie to w zasadzie</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>paraliż komunikacyjny tego terenu, jak również olbrzymie korki na al. Solidarności.</p> <p>Przyjmując szacunkowe wyliczenia na podstawie możliwych do zrealizowania parametrów zabudowy dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- terenu UMW1 - należy założyć, iż łącznie dla funkcji usługowej oraz mieszkalnej (przy założeniu realizacji małych mieszkań dla budynków o wysokości do 55 metrów) wymagana ilość miejsc parkingowych będzie się mieściła w przedziale 800-900 stanowisk</li> <li>- terenu U1 - założenia te odniesiono do możliwości realizacji kolejnych 3 budynków o wysokości do 55 metrów, co będzie wymagało zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych na poziomie 600-700 stanowisk.</li> </ul> <p>Obecnie teren U1 obsługuje 550 miejsc parkingowych (dane na podstawie wydanych kart parkingowych) + ok. 30 miejsc dla gości i pojazdów z dostawami oraz dodatkowo dla 300 pojazdów uprawnionych do przejazdu na teren Uniwersytetu Jana Kochanowskiego.</p> <p>W takiej sytuacji teren objęty planem będzie generował dodatkowo 1400-1600 pojazdów.</p> <p>Propozycja planu dopuszczająca budowę budynków o wysokości do 55 metrów spowoduje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ogromny wzrost liczby pojazdów w stosunku do minimalistycznego wskaźnika projektowania miejsc postojowych (i tak trudnych do odpowiedniego zaprojektowania przy takich parametrach planistycznych wskazanych jako tylko 1 miejsce na mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej czy też użytkowej usług i handlu),</li> <li>- dużo większą rzeczywistą liczbę pojazdów użytkowników przyjmując średnio statystycznie wskaźnik 0,75 pojazdu na osobę (według raportu Europejskiego Stowarzyszenia Producentów Samochodów (ACEA) w Polsce na każdy tysiąc mieszkańców przypada średnio aż 747 pojazdów),</li> <li>- brak zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, pogłębiając niestety obecną sytuację związaną z niedoborem miejsc parkingowych na terenie Kielc – również w obszarze objętym planem, co stwarza realne zagrożenie dla pozostałych pieszych i rowerzystów, którzy już w chwili obecnej zmuszeni są kluczyć pomiędzy pojazdami zaparkowanymi w sposób nieprawidłowy lub też na terenach zielonych, o które tak wszyscy teraz zabiegamy.</li> </ul> <p>Oznacza to bezspornie, że obecne założenia projektu planu stają się irracjonalne - a wręcz utopijne, bazując na</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>obecnym zjeździe i wąskiej drodze serwisowej - bez zapewnienia realnego, bezpiecznego połączenia z drogą publiczną, w szczególności zapewniającego w miarę płynny ruch na al. Solidarności.</p> <p>II. Po drugie - to zarzut nieuwzględnienia znanego już na etapie przygotowywania projektu planu wybranego wariantu przebudowy skrzyżowania dwóch dróg krajowych, tj. al. Solidarności - droga nr 73 z ul. Świętokrzyską - drogą ekspresową nr 74 – tj. znanego powszechnie największego w Kielcach obciążenia tego fragmentu układu drogowego, do którego kwestionowanego projektu autorzy planu m.in. zamierzają „połączyć” układ komunikacyjny z terenów U1 oraz UMW1.</p> <p>Cytując za Gazeta Wyborczą - artykuł z 28.11.2021 r. „Już po raz drugi w Generalnym Pomiarze Ruchu największe natężenie ruchu w regionie świętokrzyskim odnotowano w Kielcach na miejskim odcinku S74. A konkretnie na skrzyżowaniu miejscowego odcinka S74, czyli odcinka S74, czyli ul. Świętokrzyskiej, z drogą krajową nr 73, czyli al. Solidarności. (-) Śmiało można zaryzykować tezę, że te dane są niedoszacowane, ponieważ w zestawieniu dla tego miejsca nie ma żadnej informacji o rowerzystach, chociaż takie dane były zbierane w innych miejscach”. (podkreślenie i zaznaczenie własne).</p> <p>Poniższy fragment z mapy planowanej przebudowy skrzyżowania pokazuje jednoznacznie, iż tak zaprojektowany pas zjazdowy z estakady- mający zapewnić włączenie się w istniejący pas jezdni w kierunku północnym - znalazł się na wysokości zjazdu/wyjazdu z terenu objętego projektem planu będącego jednocześnie pasem dla:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>użytkowników jadących od strony południowej,</li> <li>obecnych użytkowników wyjeżdżających z terenu U1, UMW1 (aktualnych pracowników licznych firm bezpośrednio zlokalizowanych przy tej drodze serwisowej) ale także przez pracowników Uniwersytetu Jana Kochanowskiego,</li> <li>wszystkich innych przejeżdżających przez zjazd z ul. Świętokrzyskiej przez „przejazd tranzytowy” dla mieszkańców wschodnich rejonów miasta Kielce oraz gmin graniczących (Domaszowice, Wola Kopcowa, Masłów, itd.) oraz studentów Uniwersytetu poprzez utworzoną w wyniku zaprojektowania nowego odcinka drogi serwisowej do istniejącego wyjazdu na al. Solidarności (vide - zapisy § 20 ust. 1 pkt 6) projektu planu).</li> </ol> <p>Takie rozwiązanie spowoduje zakłócenie płynności ruchu</p>				
--	--	--	--	--	--	--

		<p>na samej al. Solidarności – bowiem dodatkowe obciążenie i zwielokrotnienie natężenia ruchu na obecnym zjeździe i jednocześnie wyjeździe - mającego obsługiwać całość dróg serwisowych z terenów U1 i UMW1, oznacza całkowite zablokowanie prawego pasa al. Solidarności w kierunku północnym oraz pozostawionej poniżej estakady „zawrotki” umożliwiającej zawrócenie i dojazd to terenu U1 dla pojazdów poruszających się od strony północnej.</p> <p>W takiej sytuacji istniejący pas zjazdowy na drogę serwisową może okazać się w praktyce za krótki, a zatem będą występowały także problemy na samym skrzyżowaniu al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej - i to niezależnie od obecnego układu, czy też po jego przebudowie.</p> <p>Przestawiony poniżej rysunek fragmentu przebudowy układu drogowego niestety „kończy się” bowiem na wysokości włączenia do obecnych pasów ruchu.</p> <p>MAPA</p> <p>Fragment z mapy przyjętej koncepcji przebudowy skrzyżowania z budową estakady nad ul. Świętokrzyską.</p> <p>W rzeczywistości mamy tutaj również jeszcze jedno istotne zagrożenie - poza umiejscowieniem końca pasa zjazdowego z estakady na wysokości istniejącego zjazdu - a mianowicie takie, że w pobliżu znajduje się „zawrotka” dla osób kierujących się na południe miasta, jak i zwracających do osiedla mieszkaniowego Bocianek oraz znajdującej się tam stacji paliw, co wizualizuje kolejna ilustracja.</p> <p>W przypadku konieczności zmiany pasa ruchu na lewy skrajny, pozwalający na zawrócenie w kierunku południowym al. Solidarności zjazdów na ul. Świętokrzyską (w obu kierunkach) oraz wjazdu na osiedle Bocianek, będzie to stwarzało bardzo duże niebezpieczeństwo w miejscu, w jakim projekt przebudowy skrzyżowania zakłada zjazd z estakady i włączenie się zjeżdżających kierowców do istniejącego pasa jezdni w kierunku północnym.</p> <p>MAPA</p> <p>Kolejnym problemem związanym z bezpieczeństwem na wysokości zjazdu/wjazdu na al. Solidarności i stworzeniem bezpośredniego niebezpieczeństwa dla wszystkich użytkowników ruchu drogowego - przy uwzględnieniu co najmniej dwukrotnego zwiększenia ilości pojazdów wjeżdżających jak i wyjeżdżających z terenu U1 i UMW1 - jest istniejąca inwestycja w postaci ścieżki rowerowej wzdłuż alei Solidarności, która już dotychczas wpłynęła znacząco na utrudnienia w zakresie bezpiecznej obsługi komunikacyjnej nieruchomości. Nadmienić należy, że</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

		<p>przedmiotowa ścieżka rowerowa, a zasadniczo jej przecięcie przez drogę prowadzącą do terenu U1, stanowi bardzo niebezpieczny fragment, gdyż nie została wyposażona w żadne urządzenia wymuszające ograniczenie prędkości dla rowerzystów jadących od strony północnej, co skutkowało już kilkoma kolizjami w tym miejscu. Należy wyraźnie podkreślić, że w stosunku do ubiegłych lat, natężenie ruchu rowerowego gwałtownie wzrosło. Tym samym proces wyjazdu z drogi serwisowej jest już ograniczony, a przez wprowadzone zmiany w prawie o ruchu drogowym, na mocy którego obligatoryjnym jest ustąpienie pierwszeństwa przejścia dla pieszych oraz przejazdu dla rowerzystów, dodatkowo zwiększa się niebezpieczeństwo wjazdu/wyjazdu z naszego terenu.</p> <p>Wartym podkreślenia jest fakt, że w trakcie prac projektowych i wykonawczych, nie zwrócono uwagi na pozostawienie niezbędnej odległości pomiędzy przejściem dla pieszych i przejazdem dla rowerzystów, a pojazdem oczekującym na włączenie się do ruchu na prawy pas w aleję Solidarności.</p> <p>Obserwując obecny układ komunikacyjny należy stwierdzić, iż pojazd oczekujący na włączenie się do ruchu, blokuje przejazd dla rowerów, stwarzając duże niebezpieczeństwo dla uczestników ruchu, a w okresie zwiększonego ruchu komunikacyjnego uniemożliwia zachowanie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa oraz w istotny sposób wpływa na i tak już długi czas oczekiwania na włączenie się do ruchu na aleję Solidarności.</p> <p>Kwestia ta także w sposób oczywisty wskazuje na konieczność rozszerzenia zakresu planu o odpowiedni zakres dla układów komunikacyjnych, uwzględniających przede wszystkim sposób komunikacji po przebudowie skrzyżowania, w szczególności na wysokości planowanego zjazdu z estakady (co wykazano na fragmencie mapy - str. 6 i 7 niniejszego pisma).</p> <p>Z uwagi na planowaną inwestycję w obszarze UMW1, niezbędnym jest również opracowanie koncepcji poruszania się pieszych i rowerzystów, za pośrednictwem przejścia dla pieszych zlokalizowanego na alei Solidarności na wysokości nieruchomości oznaczonej nr 34. W tym miejscu wskazać należy, że istniejące przejście dla pieszych jest jednym z najbardziej niebezpiecznych w Kielcach, co zostało potwierdzone wykonaniem urządzeń spowalniających ruch w tym obszarze, natomiast pozostawienie tego przejścia w kształcie ujętym w planie wykonania estakady, gdzie planowane są po 3 pasy ruchu</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--



		<p>dla pojazdów (obecnie są 2) w każdym z kierunków, z całą pewnością nie przyczyni się do poprawienia obecnego stanu rzeczy, a należy podkreślić iż poziom bezpieczeństwa zostanie wręcz drastycznie obniżony.</p> <p>Bez takiego ujęcia zakresu planu - proponowany, zgodnie z projektowanym MPZP pobliski wyjazd z drogi serwisowej, przez wybudowaną ścieżką rowerową oraz dużym natężeniem ruchu pojazdów na alei Solidarności, stanie się jednym z najbardziej niebezpiecznych miejsc w tej okolicy.</p> <p>III. Po trzecie - Miasto wskazuje na skomunikowanie terenów objętych planem poprzez założenia oparte wyłącznie na wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu pn. „Analiza komunikacyjna obszaru opracowania UM Kielce/Pracownia Architektoniczna Tera Group” - rysunek poniżej - o możliwości połączenia w przyszłości cyt.: „z położoną poza granicami planu, planowaną ulicę przebiegającą wzdłuż północnej granicy obszaru planu, stanowiącą połączenie pomiędzy aleją Solidarności, a ulicą Swierczyńską”.</p> <p>MAPA</p> <p>Propozycja takiej możliwości skomunikowania jest w zasadzie zapisem martwym, ponieważ po pierwsze - droga ta nie jest nawet w początkowej fazie realizacji, co dawałoby szanse na połączenie w przyszłości terenów Wnioskodawcy z takim układem, a po drugie - jest to na razie jedynie sfera abstrakcji, która ze względu na ograniczenia wynikające chociażby z tego, iż jej przebieg wrysowano przez teren, na którym znajdują się dęby - pomniki przyrody, może stanowić trwałą w tym miejscu przeszkodę do jej przyszłej realizacji i spowodować konieczność jej realizacji w zupełnie innej lokalizacji.</p> <p>Gdyby przyjąć hipotetycznie, że droga ta już istnieje, wówczas innego znaczenia nabrałyby zapisy wskazujące na możliwość skomunikowania terenów planu z taką drogą.</p> <p>Planowana ulica - jak wynika wyłącznie z jej orientacyjnego zaznaczenia linią przerywaną - znajdować się ma zupełnie poza granicami planu.</p> <p>Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż w tym zakresie mamy do czynienia z niedopuszczalną dowolnością przy opracowywaniu planu. Jeżeli gmina jest zdecydowana realizować określony cel publiczny - w tym przypadku drogę publiczną - to ma obowiązek zabezpieczyć konkretny teren na ten cel i określić jego granice. Niezbędne jest także sprecyzowanie jakiego celu ma to dotyczyć, aby możliwa była w ogóle weryfikacja intencji</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>gminy i ich dopuszczalności w świetle obowiązujących przepisów.</p> <p>Wnioskodawca ma prawo założyć, iż takie arbitralne podejście do tematu komunikacji wynika ze zleconej przez Miasto koncepcji zagospodarowania, a którą to w części dotyczącej terenów dawnego Exbudu jak i terenów Kompleksu Biurowego Astra Park, obecnie Miasto Kielce usiłuje realizować.</p> <p>Z dużym prawdopodobieństwem należy zatem przyjąć, iż to z tej koncepcji wynika m.in. wizja w zakresie zagospodarowania spornego terenu przy skrzyżowaniu al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej, próbująca niejako „przenieść” zaprojektowane w koncepcji układy drogowe, bez jakiegokolwiek analizy, czy istniejące warunki i możliwości istniejącego układu drogowego zapewnią bezpieczne i prawidłowe możliwości skomunikowania całego obszaru. Należy bowiem zaznaczyć, że zaprojektowanie nowego odcinka drogi serwisowej do istniejącego wyjazdu na al. Solidarności (vide - zapisy § 20 ust. 1 pkt 6) projektu planu), nie będzie stanowiło rozwiązania problemu z którym - w przypadku realizacji wskazanej ww. wizualizacji koncepcji planistycznej - Miasto nadal będzie się borykać, zaś potencjalni inwestorzy i właściciele znajdujących się na tym obszarze nieruchomości pozostaną bez konkretnych rozwiązań umożliwiających sprawny proces komunikacyjny. Mając zatem na uwadze powyższe, Miasto winno w sposób właściwy zabezpieczyć w pierwszej kolejności infrastrukturę drogową, a dopiero w następnym etapie wykonywać proces urbanistyczny. W przeciwnym wypadku, działania, które będą podejmowane przez Miasto nacechowane są doraźnością i krótkotrwałym rozwiązywaniem sytuacji problematycznych, które niestety w przyszłości spowodują mnóstwo problemów mieszkańcom i użytkownikom.</p> <p>Podkreślić należy, że jednak czym innym jest wykonanie koncepcji (modelu - makiety), a zupełnie czym innym jest prawidłowe przełożenie założeń Miasta na zapisy planu miejscowego.</p> <p>Warto nadmienić - w kontekście powyżej wskazanych uzasadnionych uwag do projektu planu - stanowisko autorów projektu planu, przedstawione w PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO (-), w poz. VII pt. ANALIZA I OCENA POTENCJALNYCH ZMIAN W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU na str. 51, w brzmieniu cyt.: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstrzyma na tym terenie budowę inwestycji o różnorodnych funkcjach i niskim standardzie,</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>niezgodnych z dzisiejszym charakterem terenu. Zapewni ład przestrzenny i rozwiąże problem komunikacyjny” (podkreślenie i zaznaczenie własne) stoi w całkowitej sprzeczności z realiami terenu objętego przedłożonym opracowaniem planistycznym, który w całej rozciągłości należy zakwestionować.</p> <p>Przed wszystkim plan miejscowy musi zawierać ustalenia precyzyjne i jednoznaczne, gdyż w przeciwnym razie utraci tak ważną dla uczestników wspomnianego procesu funkcję predyktywną; rozstrzygnięcia organów stosujących prawo stawałyby się nieprzewidywalne i nacechowane uznaniowością.</p> <p>Z tego względu odesłanie zapisów planu o możliwości komunikacji w tym zakresie do przyszłego, niepewnego co do ostatecznego jej przebiegu nie może stanowić o wypełnieniu w sposób prawidłowy zasady, o jakiej mowa w art. 15 ust. 2 pkt. 10 u.p.z.p.</p> <p>Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 u.p.z.p. ustalenia planu winny ograniczać się do ustalenia przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu wyłącznie w granicach planu. Wyżej wymieniona zasada podkreślona została ponadto w art. 14 ust. 1 u.p.z.p., odnoszącym się do podejmowania przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art. 15 ust. 2-3 u.p.z.p.. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. przewiduje wśród obligatoryjnych elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</p> <p>Przy czym oczywistym jest, iż elementy związane z układem komunikacyjnym również winny dotyczyć wyłącznie zakresu uchwalanego planu.</p> <p>Dowolność w zakresie zasad kształtowania układu komunikacyjnego - opartego na wpisaniu zasad skomunikowania z drogą „planowaną” pozostającą poza granicami planu, a przede wszystkim na terenie nie objętym innym obowiązującym planem miejscowym - nie realizuje podstawowych zasad planowania przestrzennego, tj. zagwarantowania realizacji ładu przestrzennego oraz realizacji konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.</p> <p>Powoduje to w tym zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stan niepożądanego niepewności prawnej co do sposobu przeznaczenia gruntów w planie</li> </ul>				
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>miejscowym,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwości realnego połączenia z układem komunikacyjnym, zapewniającego stosowne bezpieczeństwo jego użytkowników.</li> </ul> <p>Określenie zasad budowy systemu komunikacji, w tym określenie układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami, winno zatem obejmować cały układ komunikacyjny określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim musi być dostosowany do faktycznie występujących uwarunkowań na terenie nim objętym.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nie może jednak budzić wątpliwości fakt, że jeżeli już na terenie objętym planem wystąpiły okoliczności uwzględnienia obligatoryjnych ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p., to musi to nastąpić w sposób prawem przepisany.</li> </ul> <p>Należy zatem w pierwszej kolejności ocenić czy stan faktyczny daje podstawy do określenia obligatoryjnych zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a ustalwszy, że taka potrzeba zachodzi należy ustalić możliwości odpowiedniego reagowania na rodzące się potrzeby rozwojowe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego powinien zawierać regulacje czytelne i niebudzące wątpliwości interpretacyjnych, bo jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości natury zasadniczej co do przeznaczenia terenu, to może stanowić zagrożenie dla standardów państwa prawa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych.</li> <li>- Jednocześnie należy zauważyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego i w konsekwencji jego przepisy stanowią prawo powszechnie obowiązujące na obszarze działania organów, które akt ten uchwaliły. Oznacza to, że ustalenia tego planu w okresie jego obowiązywania wiążące będą - nie tylko dla aktualnego właściciela - nieruchomości objętych zaskarżoną Uchwałą. Podkreślić trzeba, że funkcja planu miejscowego nie może być sprowadzana do roli decyzji ustalającej warunki zabudowy, która wydawana jest na żądanie konkretnego wnioskodawcy.</li> </ul> <p>W okolicznościach sprawy trudno nie oprzeć się wrażeniu, jak to wynikało z informacji prasowych, prace nad planem w zasadzie wychodzą naprzeciw oczekiwaniom inwestora, który chce wybudować trzy biurowce w narożniku</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>między ul. Świętokrzyską i al. Solidarności, a przede wszystkim pracami nad planem zagospodarowania tego terenu zajęto się, żeby nie dopuścić do obudowania tego atrakcyjnego terenu dyskontami.</p> <p>Wnioskodawca nie neguje, iż w związku z rozwojem miast i ich narastającym zurbanizowaniem, dotychczasowe układy drogowe stają się niewydolne dla ich właściwej obsługi. Niemniej poszukiwanie przez gminę rozwiązań w zakresie konieczności budowy nowych układów drogowych nie może oznaczać całkowitej dowolności w wykorzystywaniu władztwa planistycznego.</p> <p>Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązania mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.</p> <p>Właściciele czy użytkownicy nieruchomości objętych planem mają jednak prawo oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie czyniła to tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań..</p> <p>Reasumując powyższe, wnosimy jak na wstępie niniejszego pisma oraz przedstawiamy w formie załącznika nr 1 dwie koncepcje drogowe jako propozycje prawidłowego skomunikowania terenu nie tylko objętego planem, ale również terenów przyległych i położonych dalej na wschód.</p> <p>W przypadku uchwalenia w obecnej formie przedłożonego projektu planu i jego ewentualnych skutków powodujących obniżenie wartości naszej nieruchomości, zastrzegamy możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa.</p>					
2.	12.07.2022 r.	X	<p>XXX wnosi o rozszerzenie zakresu przedmiotowego opracowania o sąsiadujące z Centrum Biznesu tereny, na których znajdują się budynki Uniwersytetu Jana Kochanowskiego, a także o tereny przewidziane pod zabudowę, znajdujące się pomiędzy Uniwersytetem, a ulicą Gustawa Morcinka. W nowym rozszerzonym planie zagospodarowania wnikliwą uwagę należy zwrócić na jak najlepsze skomunikowanie tych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiadujących, już istniejących zabudowań mieszkalnych i usługowych. Plan nie może być tworzony jako niezależny wycinek miasta, w oderwaniu od</p>	Cały obszar objęty planem oraz tereny poza planem	-	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Treść uwagi w znacznej części nie dotyczy zakresu regulacji planistycznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie odnosi się do ustaleń projektu

		<p>tego co już zostało wybudowane i musi przewidywać i uwzględniać takie rozwiązania, które spowodują, że ruch samochodowy, rowerowy i pieszy, zarówno z nowych inwestycji, jak i sąsiadującego osiedla „Bocianek” będą odbywały się w sposób bezpieczny i płynny. Zaznaczyć tu należy, że na naszym osiedlu mieszka blisko 6 tysięcy osób, które korzystają z około 3 tysięcy samochodów, dlatego też nowe rozwiązania dla planowanych inwestycji nie mogą pogorszyć i tak już ciężkiego wjazdu na osiedle, jak i wyjazdu z niego od strony Alei Solidarności. Niestety fragmentaryczne planowanie wycinka miasta bez uwzględnienia sąsiadujących terenów i zabudowań już bardzo negatywnie odbiło się na mieszkańcach osiedla „Bocianek” przy okazji budowy, a obecnie rozbudowy drogi S74. Dobrze byłoby, aby tym razem przewidzieć konsekwencje zmian i tak wykonać projekt nowego planu zagospodarowania przestrzeni, aby przyniósł on korzyści nie tylko deweloperowi, ale także mieszkańcom istniejącego już prawie 50 lat osiedla „Bocianek”. Dlatego też oprócz zapewnienia właściwej komunikacji planowanych inwestycji, ze względu na ich wielkość, niezbędne jest nakazanie inwestorowi wybudowania jak największej liczby miejsc postojowych, w takiej liczbie, aby zaspokoiła ona potrzeby zarówno tamtejszych mieszkańców, jak i pracowników oraz klientów lokali usługowych. Zbyt mała ilość miejsc postojowych spowoduje, że część użytkowników czy mieszkańców wieżowców XXX będzie musiała parkować na naszym osiedlu lub na terenach należących do Uniwersytetu. Należy zaznaczyć, że obecnie w dni powszednie w godzinach 8:00-17:00 praktycznie wszystkie miejsca postojowe na ulicy Konopnickiej we wschodniej części osiedla są zajmowane przez pracowników Centrum Biznesu oraz trzech budynków biurowych Echo Investment, a co będzie gdy zostanie zlikwidowany tamtejszy parking pracowniczy i zostaną wybudowane kolejne wysokie budynki. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie realizowana jest duża inwestycja mieszkaniowa na ulicy Górnej oraz planowana jest budowa wieżowców na terenach dawnej „Kielczanki”. Może warto się zatem zastanowić czy nie powinno się w nowym planie ująć potrzeby budowy parkingu wielopiętrowego, który zaspokoiłby potrzeby właścicieli i użytkowników nowopowstających obiektów.</p> <p>Ponieważ podczas spotkania konsultacyjnego, które odbyło się w dniu 28 czerwca br. padło wiele uwag do przedłożonej propozycji nowego planu zagospodarowania wskazane byłoby aby zorganizować kolejne spotkanie, w</p>					<p>planu miejscowego.</p> <p>Rozszerzenie zakresu przedmiotowego planu miejscowego na obecnym etapie byłoby bezzasadne ze względu na konieczność zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a co za tym idzie powtórzenie procedury planistycznej od etapu składania wniosków, co znacznie wydłużyłoby i tak czasochłonną procedurę.</p> <p>Projekt planu ustala dostęp do terenu dróg publicznych zgodnie z art. 2. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i §9 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.</p> <p>Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach – postanowienie znak: O.Ki.Z-3.438.22.2021.MS z dnia 13.07.2021 r. oraz Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – uzgodnienie pozytywne, na zasadach określonych w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu</p>
--	--	---	--	--	--	--	---

			którym oprócz zainteresowanych stron uczestniczyliby przedstawiciele Prezydenta Miasta, Biura Planowania Przestrzennego, Miejskiego Zarządu Dróg oraz stosownej Komisji Rady Miasta.					przestrzennym.  Wnioskowane spotkanie zostanie zorganizowane we wrześniu. O dokładnym terminie spotkania wnioskodawcy zostaną poinformowani pisemnie.
3.	25.07.2022 r.	X	<p>W ślad za obwieszczeniem Prezydenta Miasta Kielce z dnia 18 maja 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR 11.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu” oraz prognozy oddziaływania na środowisko, firmy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- XXX,</li> <li>- XXX,</li> <li>- XXX,</li> <li>- XXX,</li> <li>- XXX.</li> </ul> <p>mające siedziby w Kompleksie Budynków Biurowych przy al. Solidarności 36 wraz z XXX, która została objęta planem składamy wnioski do przedmiotowego planu w formie opracowania, stanowiącego załącznik do niniejszego pisma.</p> <p>Załącznik: Ekspertyza urbanistyczna projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Kielce Północ - obszar II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu” – zamieszczony w zbiorze uwag.</p> <p>Wnioski wynikające z ekspertyzy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt planu (zarówno zapisy, jak i część graficzna) nie uwzględnia wydzielenia korytarzy drogowych, które przy przyjętych założeniach odnośnie intensywności zabudowy są niezbędne dla poprawnej obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem,</li> <li>- Umożliwienie realizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza centrum miasta, na obrzeżach obszaru zurbanizowanego jest sprzeczne z założeniami fadu przestrzennego i niepotwierdzone badaniami bilansu zapotrzebowania na mieszkania w Kielcach,</li> <li>- Brak logicznego i merytorycznego uzasadnienia dużego</li> </ul>	Cały obszar objęty planem oraz tereny poza planem	-	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Projekt planu ustala dostęp do terenu dróg publicznych zgodnie z art. 2. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i §9 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.</p> <p>Projekt planu w toku prowadzonej procedury planistycznej uzyskał pozytywne uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach – postanowienie znak: O.Ki.Z-3.438.22.2021.MS z dnia 13.07.2021 r. oraz Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – uzgodnienie pozytywne, na zasadach określonych w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie narzuca wymogu sporządzenia</p>

			<p>zróznicowania wysokościowego poszczególnych obiektów w różnych częściach obszaru objętym projektem,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Przyjęte parametry zabudowy nie uwzględniają istniejącego poziomu obsługi komunikacją indywidualną i publiczną. Brak badań natężenia ruchu, które uzasadniałyby przyjęcie bardzo wysokich wskaźników intensywności zabudowy,</li> <li>- Projekt planu nie nakazuje scaleń, co stwarza zagrożenie, że nie wszystkie istniejące działki będą posiadały odpowiednią, wymaganą prawem obsługę komunikacyjną,</li> <li>- Projekt planu nie zawiera w uzasadnieniu zagadnień dostępności i przepustowości komunikacji publicznej,</li> <li>- Założenia przyjęte w planie wymagają korekty istniejącego i/lub budowy nowego układu komunikacyjnego w obrębie skrzyżowania al. Solidarności i ul. Świętokrzyskiej,</li> <li>- Propozycje MZD w Kielcach rozbudowy układu komunikacyjnego w rejonie al. Solidarności nie obejmują obszaru dla którego przygotowano projekt planu, choć dotyczą ściśle tego terenu.</li> </ul> <p>Jako generalny wniosek końcowy należy przyjąć tezę, że przygotowanie miejscowego planu przestrzennego dla terenu „Kielce Północ - obszar II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu” powinno nastąpić po szczegółowej analizie układu komunikacyjnego w rejonie skrzyżowania DK 73 i DK 74 (al. Solidarności/ ul. Uniwersytecka), wykonaniu odpowiednich prognoz natężenia ruchu, sprawdzeniu poziomu obsługi komunikacją publiczną oraz po opracowaniu i uzgodnieniu ze wszystkim zainteresowanymi stronami szczegółowych koncepcji budowy nowego i/lub przebudowy istniejącego układu drogowego. Uwarunkowania te są bowiem kluczowe z punktu widzenia ładu przestrzennego i harmonijnego, zrównoważonego rozwoju urbanistycznego.</p>				<p>badań natężenia ruchu.</p> <p>Ustalenie w planie nakazu scaleń nie jest obligatoryjne. Obowiązkowo w planie należy ustalić szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	
4.	25.07.2022 r.	<b>X</b>	<p>Szanowni Państwo,</p> <p>jako przedstawiciel spółki XXX, zgłaszam uwagi do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Północ obszar II 1.4 - w Rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - Centrum Biznesu”:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Umożliwienie realizacji intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w pobliżu centrum handlowego, z brakiem zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, spowoduje parkowanie obcych aut na parkingu naszego obiektu ograniczając</li> </ol>	Cały obszar objęty planem oraz tereny poza planem	-	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Ad. 1. oraz ad. 2.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Projekt planu w zakresie wniesionych uwag nie posiada wady. W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników parkingowych projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg</p>



			<p>liczbę miejsc dla klientów budynku handlowego.</p> <p>2. Przyjęte parametry zabudowy nie uwzględniają istniejącego poziomu obsługi komunikacyjnej.</p> <p>3. Brak wykonanych badań natężenia ruchu, które uzasadniałyby przyjęcie bardzo wysokich wskaźników intensywności zabudowy, mogą spowodować ogromny paraliż komunikacyjny w tej części miasta.</p> <p>Wnioskujemy o dokonanie szczegółowej analizy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planowanej intensywnej zabudowy oraz przysługującej jej, zgodnie z zapisami w planie, zbyt małej liczbie miejsc parkingowych obsługujących planowaną liczbę mieszkań i powierzchnię usługową,</li> <li>- układu komunikacyjnego w rejonie skrzyżowania DK 73 i DK 74 (al. Solidarności/ul. Uniwersytecka, ul. Świętokrzyska) z wykonaniem odpowiednich prognoz natężenia ruchu.</li> </ul> <p>Uwarunkowania te wydają się kluczowe z punktu widzenia prawidłowego skomunikowania tej części miasta i jego przyszłego rozwoju. Na podstawie tak wykonanych wiarygodnych analiz, powinny pojawić się wnioski, które należy wprowadzić do projektu MPZP i poddać go ponownej ocenie.</p>					<p>Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach – postanowienie znak: O.Ki.Z-3.438.22.2021.MS z dnia 13.07.2021 r. oraz Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – uzgodnienie pozytywne, na zasadach określonych w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko uzyskały pozytywną opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach – opinia znak: WOO-III.410.1.14.2022.ML.2 z dnia 07.04.2022 r.</p> <p><b>Ad. 3.</b> <b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie narzuca wymogu sporządzenia badań natężenia ruchu.</p>
5.	25.07.2022 r.	X	<p>Wnosimy o zmianę określonej w projekcie planu dla terenu UMW1 maksymalnej, dopuszczalnej wysokości zabudowy z 55m na 75m (§20 ust.2 pkt 4 lit. d) Proponowane brzmienie dla wnioskowanej zmiany: §20 1. [...] 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: [...] 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: d) gabaryty zabudowy: - wysokość zabudowy: poza strefą ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy od 10,0 m do 75,0 m, przy czym nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne; w strefie ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy do 9,0 m, z zastrzeżeniem, że na całym terenie UMW1 dla kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o</p>	Dz. nr ewid.: 124/9, 124/6, 125/13, 125/10, 125/8, 128/11, 128/8, 129/9, 129/6,	UMW1 – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	<b>Uwaga uwzględniona</b>	-	-

		<p>powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup> - wysokość zabudowy do 3,0 m, a</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Analizując etapy rozwoju przestrzennego miasta należy zwrócić uwagę, że pierwotne centrum wytyczone na kierunku północ-południe (połączenie rynku z kolegiatą) poprzez działania przestrzenne podjęte w XIX wieku (budowa dworca kolejowego oraz gmachu Leonarda - w rejonie obecnego Kieleckiego Centrum Kultury) i wytyczenie ulicy Sienkiewicza doprowadziły do zmiany osi na kierunek wschód-zachód. Dalsze etapy rozwoju pozwoliły, przede wszystkim w oparciu o wspomnianą linię kolejową, przywrócić pierwotną rangę kierunkowi północ-południe. Aktualnie wydaje się, że przedmiotowy teren, funkcjonalnie nacechowany lokalizacją kampusu Uniwersytetu oraz Politechniki, wraz z powstającym zespołem zabudowy Świętokrzyskiego Kampusu Laboratoryjnego Głównego Urzędu Miar, któremu towarzyszy zabudowa Starostwa Powiatowego daje pretekst do wytyczenia podobnie silnej jak linia kolejowa osi kompozycyjnej podkreślającej kierunek północ-południe. Oba tereny, ułożone na skrajnych krańcach wyznaczonej osi stanowiąc będą wyraźny symbol połączenia tradycji z nowymi wyzwaniami, opartymi na wiedzy, kulturze i innowacji. Przedmiotowy teren jest również silnie eksponowany w strukturze miasta jako całości z uwagi na położenie na skrzyżowaniu ważnych kierunków wlotowych i wylotowych miasta. Już obecnie charakterystyczna dominanta, którą stanowi budynek dawnego EXBUDU jest najsilniejszym elementem przestrzennym definiującym odbiór lokalnej przestrzeni. Bez wątplenia jest to teren szczególnie i mając na uwadze aktualną presję na realizację zabudowy wysokiej i wysokościowej, jest prawdopodobnie najbardziej predysponowany do realizacji takiej zabudowy. Potwierdzenie tej tezy znaleźć można w opracowanej przez Dyrektora Instytutu Projektowania Urbanistycznego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej - Panią Prof. dr hab. inż. arch. Grażynę Schneider-Skalską na potrzeby wniosku o ustaleniu warunków zabudowy dla tego obszaru analizie urbanistycznej. Szczególną uwagę należy zwrócić na część dotyczącą analizy roli istniejącej dominandy w widokach z charakterystycznych punktów miasta. Pani profesor pisze: 'Analizując rolę projektowanego zespołu budynków tworzących formę silną w krajobrazie miasta na tle istotnych widoków z okolicznych wzgórz można stwierdzić, że w panoramach i dalekich widokach wyróżnia się pojedynczy wysoki</p>	<p>130/5, 130/2, 131/6, 127/13, 127/8, 135/21, 135/14, 135/23, 135/12, 132/9, 132/6, 133/11, 133/8, 144/70, 144/56, obręb 0012</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>budynek dawnego EXBUDU. Jest niewątpliwie dominantą, która jednak swoimi proporcjami i kolorystyką z jednej strony wyróżnia się agresywnie, z drugiej jest zbyt słaba, żeby sugerować, iż rejon, w którym jest zlokalizowana ma jakieś szczególne znaczenie dla miasta. Rozbudowa formy silnej za pomocą dodatkowych [...] budynków pozwoli na zaakcentowanie obszaru, zgodnego z jego kształtującą się wyraźnie funkcją centrum nauki i biznesu, na zmianę kolorystyki całości i pozwoli stworzyć grupę, w której zaistnieje również budynek dawnego EXBUDU.'. Podobny wniosek sformułowała Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy okazji opiniowania proponowanej zmiany Lokalnych Standardów Urbanistycznych na potrzeby lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących. Komisja w przedmiotowym terenie wskazała możliwość wprowadzenia punktowych dominant wysokościowych. Biorąc pod uwagę zarówno przedstawione wyżej argumenty, jak i fakt, że ostatecznie uchwalone Standardy Urbanistyczne, stanowiące akt prawa miejscowego, dopuszczają w tym rejonie zabudowę do 21 kondygnacji nadziemnych, zasadnym wydaje się podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie UMW1 do ~75m.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę jak w petitum.</p>					
6.	25.07.2022 r.	X	<p>Wnosimy o zmianę określonego w projekcie planu dla terenu UMW1 minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycji z 25% na 15% (§20 ust. 2 pkt 4 lit. c).  Proponowane brzmienie dla wnioskowanej zmiany: §20 1. [...] 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:  4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: c) udział terenu biologicznie czynnego: minimum 15% powierzchni terenu inwestycji,  UZASADNIENIE  Przedmiotowy teren w Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta oznaczony jest jako 'istniejące i rozwojowe tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych) poza strefą śródmiejską. Stanowi istotny element układu przestrzenno-funkcjonalnego Kielc o potencjale centrotwórczym i charakterze akademicko-biznesowym (bezpośrednia bliskość Kampusu Uniwersytetu i Politechniki). Jego miejsce w strukturze miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnego węzła komunikacyjnego, oraz istniejący (a także planowany) potencjał funkcjonalny i inwestycyjny wskazuje, że naturalnym kierunkiem rozwojowym jest zwieranie</p>	<p>Dz. nr ewid.:  124/9,  124/6,  125/13,  125/10,  125/8,  128/11,  128/8,  129/9,  129/6,  130/5,  130/2,  131/6,  127/13,  127/8,  135/21,  135/14,  135/23,  135/12,  132/9,</p>	<p>UMW1 – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.</p>	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p>	<p>Wyznaczony w planie udział terenu biologicznie czynnego na min. 25% powierzchni terenu inwestycji wynika z konieczności jak największego zminimalizowania uciążliwości planowanej zabudowy dla środowiska. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Kielcach w negatywnej opinii (opinia znak: WOO-III.410.1.55.2021.ML z dnia 16.07.2021 r.) wskazała, że pozostawienie tak małej powierzchni biologicznie czynnej (wtedy w projekcie planu minimalna powierzchnia biologicznie</p>

			<p>(zagęszczanie) tkanki urbanistycznej. Planowana zabudowa wysoka i jej struktura funkcjonalna związana z pracą, nauką i zamieszaniem, charakteryzuje się wysokimi potrzebami zarówno na tereny rekreacji jak i ponadprzeciętnym zapotrzebowaniem na miejsca postojowe. Można założyć, że w większości użytkowników tego terenu będą ludzie młodzi ze środowisk akademickich i biznesowych. Dla takiej grupy użytkowników niezwykle istotne będzie zaproponowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych i półpublicznych. Odpowiedni charakter tych przestrzeni winien być skorelowany przede wszystkim z potrzebami użytkowników i nie może opierać się wyłącznie o typowe rozwiązania charakterystyczne dla terenów zielonych towarzyszących zabudowie zespołów mieszkaniowych (rozległe trawniki z wysoką i niską zielenią towarzyszącą). Odpowiednią dla tego miejsca będzie zieleń o charakterze izolacyjnym (niwelująca uciążliwość węzła komunikacyjnego) oraz sieć placów i skwerów z przewagą terenów utwardzonych z zielenią zacieniącą wyniesioną ponad posadzkę wewnątrz urbanistycznych. Wspomniane wysokie zapotrzebowanie na miejsca postojowe, w większości realizowane w formie garaży podziemnych, niejako wymusi projektowanie większości nasadzeń w formie tzw. stropodachów zielonych w uzupełnieniu zieleni prowadzonej w formie pergol, zadaszeń i trejaży. Tak formowana zieleń może być zaliczona do powierzchni biologicznie czynnej jedynie w 50%. W związku z tym sprostanie wymogowi realizacji 25% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, de facto wymagało będzie przeznaczenie na zieleń znacznie większego obszaru, co biorąc pod uwagę charakter tej przestrzeni wydaje się nieracjonalne zarówno z punktu widzenia funkcjonalnego, technicznego jak i ekonomicznego. Optymalnym wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu inwestycji wydaje się być 15%. W związku z powyższym wnoszę jak w petitum.</p>	132/6, 133/11, 133/8, 144/70, 144/56, obręb 0012			<p>czynna wynosiła 10%) wpłynie niekorzystnie zarówno na bioróżnorodność omawianego terenu jak również zaburzy naturalną retencję wód opadowych i roztopowych.</p> <p>Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej byłoby sprzeczne działaniami opisanymi w Celu strategicznym 3. – Zwiększenie odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (powódzie, susze, upały) zawartym w Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030 (przyjętym uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.).</p>	
7.	25.07.2022 r.	X	<p>Wnosimy o rezygnację z ograniczenia do 49% powierzchni użytkowej każdego z budynków realizowanych na terenie inwestycji dla funkcji mieszkaniowej oraz usług zamieszkania zbiorowego i dopuszczenie tych funkcji (jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne) bez ograniczeń powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej wraz z możliwością realizacji parkingów wbudowanych w takie budynki (§20 ust.2 pkt 2 lit. a-d). Proponowane brzmienie dla wnioskowanej zmiany: §20 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (o powierzchni 1,71 ha), oznaczony</p>	Dz. nr ewid.: 124/9, 124/6, 125/13, 125/10, 125/8, 128/11, 128/8, 129/9,	UMW1 – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz na podstawie art. 15 ust. 1 ww.

		<p>na rysunku planu symbolem: UMW1. 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, usługi handlu detalicznego, usługi zamieszkania zbiorowego; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru budynku, b) lokalizacja pokoi mieszkalnych dla funkcji usług zamieszkania zbiorowego wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru budynku, c) parkingi wielopoziomowe: wolnostojące, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym oraz parkingi terenowe;</p> <p>UZASADNIENIE</p> <p>Propozycja ograniczenia dopuszczalnej funkcji mieszkaniowej do 49% powierzchni użytkowej każdego z budynków realizowanych w przedmiotowym terenie, choć zrozumiała z punktu widzenia potrzeby zachowania biznesowo-edukacyjnego charakteru tej przestrzeni, wydaje się jednak zbyt daleko idąca i niesie za sobą wiele negatywnych skutków. Już dawno zdyskredytowano ideę monofunkcyjnych struktur urbanistycznych w tkance miejskiej. Wiele lat doświadczeń z takimi strukturami pozwala wyciągnąć jedyny logiczny wniosek, że poprawna i przyjazna użytkownikowi przestrzeń współczesnego miasta powinna być multifunkcyjna. Tylko takie struktury niwelują skrajnie niekorzystny efekt zamierania całych dzielnic o monofunkcyjnym charakterze po godzinach aktywności związanej z realizacją funkcji podstawowej. Między innymi dlatego należy uzupełniać dzielnice mieszkalne o funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i pracy oraz dzielnice biurowe o elementy związane z realizacją funkcji mieszkaniowej. Szczególnie niekorzystny i widoczny w wielu polskich miastach (również w Kielcach) jest problem 'wymierania' śródmieść z uwagi na przekształcanie historycznie ukształtowanych jako mieszkania lokali na biura, instytucje usługowe i urzędy. Planując prawidłowy rozwój przestrzenny miasta z całą pewnością należy unikać powielania błędów w postaci 'promowania' od dawna nieaktualnych zasad projektowania urbanistycznego. Sam zapis w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta dla tego terenu wskazuje, że przeznaczają się go na istniejące i rozwojowe tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych), co jednoznacznie implikuje konieczność i zasadność współistnienia na tym terenie również innych struktur funkcjonalnych (w tym funkcji</p>	<p>129/6, 130/5, 130/2, 131/6, 127/13, 127/8, 135/21, 135/14, 135/23, 135/12, 132/9, 132/6, 133/11, 133/8, 144/70, 144/56, obręb 0012</p>				<p>ustawy prezydent sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze oznaczonym jako: „<u>Tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych) położonych poza strefą śródmiejską- istniejące</u>”. Zatem w projekcie planu miejscowego, na podstawie obowiązującego Studium, niemożliwe jest zawarcie zapisów dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej <u>bez ograniczeń</u>, ponieważ nie byłoby to zgodne ze studium.</p>
--	--	--	---	--	--	--	--

			<p>mieszkaniowej). Podobne spostrzeżenia odczytać można z projektu strategii rozwoju miasta Kielce 2030+ w kierunku Smart City. Wprowadzenie tak daleko idącego ograniczenia dla pojedynczych budynków budzi wątpliwości szczególnie analizując publicznie prezentowaną koncepcję - wizję docelowego kształtowania zabudowy w kwartale ulic Świerczyńskiej, Ciekockiej, Morcinka i Uniwersyteckiej. Teren procedowanego planu jest immanentną częścią tej struktury i należy kształtować tę przestrzeń całościowo. W prezentowanej koncepcji realizowana jest idea miasta 15-sto minutowego i wzajemne współlistnienie (uzupełnianie się) funkcji mieszkalnej (w tym zamieszkania zbiorowego) oraz usług nieuciążliwych z wiodącą w tym rejonie funkcją akademicką. Przedmiotowy teren (objęty projektem planu) w większości jest funkcjonalnie zdefiniowany i w 100% realizuje funkcje biurową. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki dydaktyczne. Nie istnieją uzasadnione obawy, że funkcja przeważająca zostanie zmieniona lub zdominowana przez funkcję mieszkalną i nie ma racjonalnej podstawy do nakazu realizacji funkcji mieszkalnej (uzupełniającej) jedynie w ramach budynków o przewodzie powierzchni usługowej. Istnieją natomiast przesłanki formalne i prawne, dla których taka konstrukcja jest niekorzystna. Szczególnie zwrócić należy uwagę na fakt, że budynek o przewodzie funkcji usługowej nad mieszkalną, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, kwalifikowany będzie jako budynek niemieszkalny. Taki stan rzeczy rodzić może dla nabywców mieszkań w takim budynku konkretne, niekorzystne konsekwencje, począwszy od kwestii podatkowych (odmienna stawka VAT dla budownictwa mieszkaniowego), poprzez problemy z finansowaniem zakupu (w tym uzyskaniem kredytów hipotecznych) a na zwykłych problemach dnia codziennego kończąc (np. współlistnienie odmiennych funkcjonalnie powierzchni i zasad dostępu do budynku lub mniejszościowego głosu właścicieli mieszkań w stosunku do najemców lokali usługowych i związanych z tym priorytetów w zarządzaniu budynkiem). Nie bez znaczenia dla przedmiotowej kwestii pozostaje sposób i zasady realizacji funkcji mieszkalnej w równoległym procedowanym planie dla rejonu ulic Zagnańskiej i Witosa. Początkowo oba plany (zgodnie z deklaracjami miejskich urzędników) miały być traktowane w tej kwestii identycznie (pomijając fakt istniejącej odmierności funkcjonalno- przestrzennej obu terenów oraz ich miejsce i znaczenie w strukturze miasta) i proponowano zainteresowanym inwestycją inwestorom tożsame</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>ograniczenia w lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Niemniej przy publicznym prezentowaniu obu dokumentów ujawniła się istotna różnica zarówno w proporcjach funkcji mieszkalnej do usługowej jak i zasadach lokalizacji mieszkań. Zmiana stanowiska jedynie wobec jednego z inwestorów jest niezrozumiała i budzi określone wątpliwości. Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, zasadnym wydaje się zniesienie proponowanych ograniczeń w realizacji funkcji mieszkalnej dla terenu UMW1, pozostawiając zapisy w proponowanej we wniosku formie.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę jak w petitum.</p>					
8.	26.07.2022 r. (data nadania - 25.07.2022 r.)	X	<p>W związku w przedstawionym publicznie przez Miasto Kielce projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Północ obszar II 1.4-w Rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności”, XXX uprzejmie prosi o zorganizowanie przez Pana Prezydenta spotkania zainteresowanych podmiotów, to jest właścicieli nieruchomości sąsiednich do terenu objętego projektem wskazanego planu, wraz podmiotami realizującymi zdania własne w zakresie realizacji kształtowania przestrzennego Miasta. Celem spotkania miałby być przeprowadzenie dyskusji zmierzającej do ostatecznego ustalenia koncepcji urbanistycznej dla tego obszaru Miasta, w tym w szczególności przebiegu sieci drogowej. Analiza dokumentacji przedstawionej przez Miasto Kielce prowadzi do wniosku, że uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu w wersji zaprezentowanej, nie jest wystarczające do określenia generalnej koncepcji architektonicznej dla całego obszaru, w kontekście nie uwzględnienia całej sieci komunikacyjnej obsługującej ten obszar. Komunikacja Kampusu UJK znajdującego się w tym rejonie z pozostałymi częściami Kielc jest kluczowa w zakresie bieżącego funkcjonowania Uczelni, a w szczególności istotne jest komunikowanie budynków wchodzących w skład Kampusu z Aleją Solidarności. Biorąc pod uwagę, że w zakresie kompetencji Miasta Kielce, Miejskiego Zarządu Dróg, jak również Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad (w zakresie odcinka Alei Solidarności) leży ustalenie przebiegu szlaków komunikacyjnych, należy wskazać, że tylko wspólne działanie wszystkich tych podmiotów z uwzględnieniem stanowisk zainteresowanych właścicieli nieruchomości tego obszaru pozwoli na optymalne zagospodarowanie tego terenu. W ocenie XXX dyskusja zainteresowanych podmiotów przed podjęciem uchwały Rady Miasta dotycząca uchwalenia wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do</p>	Cały obszar objęty planem oraz tereny poza planem	-	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Treść uwagi w znacznej części nie dotyczy zakresu regulacji planistycznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie odnosi się do ustaleń projektu planu miejscowego.</p> <p>Projekt planu ustala dostęp do terenu dróg publicznych zgodnie z art. 2. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i §9 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.</p> <p>W zakresie obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników parkingowych projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach – postanowienie znak: O.Ki.Z-3.438.22.2021.MS z dnia 13.07.2021 r. oraz</p>

			<p>efektywnego i kompleksowego planowania tej przestrzeni miasta. Racją istnienia planowania jest wszak poszukiwanie sposobów optymalnego wykorzystania przestrzeni. Optymalne wykorzystanie przestrzeni rozumiane jest natomiast jako takie, które generuje najwyższą wartość społeczną i ekonomiczną leżącą w interesie wszystkich zainteresowanych.</p>				<p>Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – uzgodnienie pozytywne, na zasadach określonych w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko uzyskały pozytywną opinię Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach – opinia znak: WOO-III.410.1.14.2022.ML.2 z dnia 07.04.2022 r. Wnioskowane spotkanie zostanie zorganizowane we wrześniu. O dokładnym terminie spotkania wnioskodawcy zostaną poinformowani pisemnie.</p>	
9.	29.07.2022 r. (data nadania - 25.07.2022 r.)	X	<p>W związku z przysługującym prawem do wniesienia uwag oraz po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1.- w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu” wnosimy o uwzględnienie następujących uwag:</p> <p><b>I. Uwaga generalna (najdalej idąca)</b></p> <p>Wnosimy o odstąpienie od prac nad przedmiotowym planem w przedstawionej formie i zakresie, z uwagi na brak przesłanek społecznych, urbanistycznych, i ekonomicznych uzasadniających jego uchwalenie.</p> <p>Brak jest faktycznych zagrożeń dla ładu przestrzennego oraz szeroko rozumianego interesu publicznego, wskazującego na potrzebę wprowadzenia szczegółowych uregulowań w zakresie zagospodarowania terenów objętych uchwałą. Ponadto XXX uważa, iż dalsze procedowanie projektu planu w oparciu o wadliwe przesłanki uzasadniające konieczność jego sporządzenia w sposób rażąco narusza zasadę wolności sposobu zagospodarowania terenu, do którego XXX posiada tytuł</p>	<p>Cały obszar objęty projektem planu, a w szczególności i działki ewidencyjne obręb 0012 o nr: 1) gdzie XXX jest użytkownikiem wieczystym, składającej się z działek ewidencyjnych numer 136/9, 137/9, 138/9, 140/9, 141/9, 142/9, 143/9, 145/4,</p>	UMW1 – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, U1 – teren zabudowy usługowej.	-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>	<p>Treść uwagi w znacznej części nie dotyczy zakresu regulacji planistycznych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie odnosi się do ustaleń projektu planu miejscowego.</p> <p><b>Ad. I.</b> <b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Prace nad procedowanym planem są daleko zaawansowane. Projekt planu jest po etapie opiniowania i uzgadniania</p>



			<p>prawny, przez co niezasadnie ograniczony zostaje sposób wykonywania prawa własności (art.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p> <p>Przedmiotowy teren w całości należy do trzech podmiotów gospodarczych, z których jedynie jeden prowadzi działania inwestycyjne ale działa w oparciu o prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Żaden z tych podmiotów nie wnioskował o uchwalenie planu.</p> <p>Teren nie jest publicznie dostępny, brak jest przestrzeni ogólnodostępnych. W takiej sytuacji trudno mówić o szeroko rozumianym interesie społecznym, uzasadniającym potrzebę jego uwzględnienia w działaniach planistycznych.</p> <p>Jedyną potencjalnie racjonalną przesłanką mogącą uzasadnić potrzebę jego uchwalenia było by generalne rozstrzygnięcie o charakterze drogowym, pozwalające na prawidłową obsługę komunikacyjną zarówno przedmiotowego obszaru jak i przyległego kampusu Uniwersytetu Jana Kochanowskiego. Obecny system obsługi komunikacyjnej jest niewydolny i opiera się na jednym, niefunkcjonalnym i niebezpiecznym wlocie z alei Solidarności. Niestety plan nie rozstrzyga w tej kwestii, ani nawet nie obejmuje swoim zakresem przyległych pasów drogowych ulic. Co więcej, mimo wskazania przez Gminną Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną jako priorytetową konieczność rozwiązania tych kwestii w ramach działań planistycznych, w uzasadnieniu do planu możemy przeczytać kuriozalny w swojej wymowie zapis, że planowana „nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych”, „w oparciu o istniejący układ komunikacyjny” kiedy wiadomo, że istniejące rozwiązanie komunikacyjne jest skrajnie niewydolne już w obecnym stanie zainwestowania. Działanie takie jest tym bardziej nie zrozumiałe, kiedy uwzględnimy fakt, że właściciele przedmiotowego terenu, na własny koszt i działając wspólnie, opracowali szereg koncepcji prawidłowego rozwiązania dostępu komunikacyjnego dla nieruchomości własnych jak i prawidłowej obsługi przyległego kampusu jak i dalszych obszarów przyległych. Jedną z przedstawionych koncepcji została uzgodniona z Miejskim Zarządem Dróg z udziałem przedstawicieli Prezydenta, deklarując chęć partycypacji w kosztach jego realizacji i przeznaczając na nią część gruntów którymi dysponują. Tym bardziej niezrozumiałe jest, że przedłożony projekt planu nie rezerwuje stosownych korzyści komunikacyjnych wynikających z przyjętej koncepcji drogowej przez co de facto wyklucza jej</p>	<p>124/7, 124/8, 127/11, 127/12, 128/9, 128/10, 130/3, 130/4, 132/7, 132/8, 133/9, 133/10, o łącznej powierzchni 1,7765 ha, gdzie XXX jest właścicielem budynków wzniesionych na tych działkach, objętej księgą wieczystą numer XXX; 2) gdzie XXX jest właścicielem zabudowanej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych numer 144/22, 139/1, 144/21, 125/11, 125/12, 129/7, 129/8, 135/19, 135/20, 135/22, o łącznej powierzchni 0,9941 ha, objętej księgą wieczystą numer XXX; 3) gdzie XXX jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych</p>				<p>oraz po wyłożeniu do publicznego wglądu. Z uwagi na powyższe bezzasadnym byłoby zawieszenie procedury na tym etapie.</p> <p>Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawsze jest poprzedzona wnioskiem właściciela gruntów. Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta. Gmina posiada „władztwo planistyczne”, z tego tytułu może podjąć decyzję o sporządzeniu planu dla danego obszaru.</p> <p>Ponadto plan ten jest planem, którego sporządzenie ma zapobiec pojawieniu się w tej części miasta zabudowy o funkcji kolidującej z metropolitalnym charakterem istniejącej i planowanej w studium zabudowy.</p> <p><b>Ad. I. 1)</b> <b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

		<p>realizację!!!</p> <p>Projekt planu nie realizuje żadnych postulatów istotnych dla właścicieli terenu i zamiast umożliwić im działania inwestycyjne w istocie je blokuje. Oczywiście w uzasadnieniu do sporządzenia planu można przeczytać, że „zaproponowane rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego” a „podczas prac nad projektem kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego”. Niestety przeczą temu wypowiedzi dyr. Hajdorowicza, który otwarcie przyznaje, że jedyną przesłanką do uchwalenia planu była chęć zablokowania działań inwestycyjnych właściciela części przedmiotowego terenu, a sam plan ma charakter prewencyjny - ochronny. Naszym zdaniem, używanie kosztownych i czasochłonnych narzędzi planistycznych w taki celu i w ten sposób umotywowanych jest nadużyciem władztwa planistycznego, zwykłym marnotrawstwem publicznych pieniędzy oraz skromnych zasobów kadrowych Biura Planowania Przestrzennego, które w tym czasie mogło by realizować pilniejsze działania z pożytkiem dla społeczeństwa.</p> <p>Ponadto od dalszego procedowania projektu planu należy odstąpić ze względu na fakt iż:</p> <p>1) Projekt planu nosi w całości znamiona planu blokującego. Zawarte w projekcie planu zapisy są niespójne i faktycznie uniemożliwiają fizyczną realizację projektu planu jako takiego, czego najlepszym przykładem jest brak strategicznego zapisu dotyczącego rozwiązania komunikacyjnego przedmiotowego obszaru - terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu”. Procedowany plan od początku nosi wszelkie znamiona pozorności, a jego faktycznym celem jest uniemożliwienie dysponowania przedmiotowym obszarem przez właściciela, w tym z zapisami wynikającymi ze studium zgodnie z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.</p> <p>2) Projekt planu pozostaje w sprzeczności z zaleceniami Gminnej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej w Kielcach w odniesieniu do terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu”. Projekt planu został szczegółowo przeanalizowany i oceniony negatywnie przez Gminną Komisję Architektoniczno- Urbanistyczną w Kielcach. Pomimo tego żadna z uwag nie została uwzględniona przez osoby odpowiedzialne za</p>	<p>ch numer 144/31, 144/68, 144/69, o łącznej powierzchni 0,1972 ha oraz właścicielem budynków wzniesionych na tych działkach, objętej księgą wieczystą numer XXX;</p>			<p>miejscowego.</p> <p><b>Ad. I. 2)</b>  <b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Gminna Komisja Architektoniczno- Urbanistyczna na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opiniuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opinie do projektu planu miejscowego nie są wiążące, w przeciwieństwie do uzgodnień. Opinia GKUA nr VII/13/2020 z dnia 02.12.2020 r. była negatywna jednak w toku prac nad planem wiele uwag w niej zawartych zostało uwzględnionych. Co ma swoje odzwierciedlenie w wykazie opinii znak: UA-I.6721.1.23.2019 z dnia 17.05.2022 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p><b>Ad. I. 3) oraz ad. II. d)</b>  <b>Uwagi nieuwzględnione.</b>  Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu</p>
--	--	--	--	--	--	---

		<p>przygotowanie i dalsze procedowanie projektu planu po stronie Urzędu Miasta Kielce.</p> <p>3) Projekt planu pozostaje w sprzeczności z zapewnieniami, jakie otrzymała spółka XXX bezpośrednio od Pani Prezydent Bożeny Szczypior oraz Pana Dyrektora Artura Hajdorowicza, co do założeń oraz intencji procedowania planu miejscowego. Osobiście i wielokrotnie, w tym w obecności postronnych osób trzecich Pani Prezydent Bożena Szczypior oraz Pan Dyktor Artur Hajdorowicz zapewniali zarząd spółki XXX, co do faktu iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu”, otrzyma jednolite zapisy oraz że zapisy te będą IDENTYCZNE z zapisami procedowanego równolegle miejscowego planu „KIELCE ZACHÓD - OBSZAR V.3.2 W REJONIE ULICY ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA”. Porównanie zapisów obu projektów planów wykazuje na drastyczne różnice w obu zapisach, które w sposób drastyczny ograniczają możliwość wykorzystania terenów przy Alei Solidarności - Ul. Świętokrzyskiej, w porównaniu z zapisami dotyczącymi możliwości wykorzystania terenów przy ulicy Zagnańskiej i Witosy, a w szczególności ograniczają możliwość inwestycyjne terenów stanowiących własność spółki XXX.</p> <p>4) Projekt planu dyskryminuje swoimi zapisami możliwość wykorzystania terenu objętego projektem planu a stanowiącego własność XXX w porównaniu z terenem stanowiącym własność innych podmiotów. Projekt planu w sposób bardzo rygorystyczny i wybiórczy odnosi się do terenu stanowiącego własność XXX, w porównaniu z pozostałym terenem stanowiącym własność innych podmiotów. Zapisy zawarte w projekcie planu dotyczące terenu XXX znacząco ograniczając faktyczną możliwość wykorzystania tego obszaru przez właściciela. Szczegółowa analiza urbanistyczna oraz szeroko prowadzone konsultacje architektoniczno- prawne realizowane na zlecenie XXX jednoznacznie potwierdzają, iż nie występują żadne przesłanki urbanistyczne uzasadniające różnicowanie swoimi zapisami obszaru objętego projektem planu, co do możliwości zabudowy terenu objętego projektem planu.</p> <p>5) Projekt planu nie uwzględnia żadnego z postulatów XXX.</p> <p>Projekt planu obejmuje przede wszystkim tereny stanowiące własność spółki XXX. Pomimo tego, osoby odpowiedzialne za sporządzenie projektu planu po stronie Urzędu Miasta Kielce nie uwzględniły żadnej z uwag</p>						<p>„KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE” znajduje się w zupełnie innej części miasta, gdzie obowiązują inne uwarunkowania oraz ustalenia obowiązującego Studium. Obszar objęty projektem ww. planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce obejmuje tereny określone jako <u>istniejące wielkopowierzchniowe</u> <u>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: i- WOH 3, ul. Zagnańska (Nomi).</u></p> <p>Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium możliwe jest dopuszczenie przeznaczenia terenu innego niż lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Dotyczy to w szczególności funkcji takich jak: magazynowe, usługi ogólnomiejskie i podstawowe, handel i rzemiosło, w ograniczonym zakresie funkcja mieszkaniowa. Zatem w obowiązującym studium literalnie dopuszczona jest mnogość różnych funkcji w tym funkcja mieszkaniowa w ograniczonym zakresie. W</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>wniesionych w ustawowym czasie przez XXX, głównie w odpowiedzi na pismo UA-I.6721.1.23.2019 z dnia 23.10.2019 oraz pozostałej korespondencji.</p> <p>6) Projekt planu prowadzi do niekorzystnego rozporządzania środkami publicznymi.</p> <p>Projekt planu prowadzi do niekorzystnego rozporządzania środkami publicznymi, które zostaną wydatkowane na niepotrzebne procedury planistyczne oraz ostatecznie doprowadzi do spadku wartości atrakcyjnej nieruchomości o znacznym potencjale metropolitalnym.</p> <p>W związku z powyższym, z uwagi na nieracjonalność prowadzonych prac, ponownie wnosimy o porzucenie prac nad przedmiotowym planem. Wyrażamy też opinię, zgadzając się z postulatami Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, że racjonalnym działaniem było by opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru zamkniętego ulicami Solidarności, Uniwersyteckiej, Morcinka i Ciekockiej. W takim dokumencie należałoby przesądzić o całym kwartale terenu, który jest powiązany zarówno przestrzennie jak i funkcjonalnie, mając na uwadze priorytetowe rozwiązanie komunikacyjne obecnie wykluczonego w tym zakresie terenu o znacznym potencjale inwestycyjnym i centrotwórczym. Powiązanie funkcji usługowej, biznesu, edukacji i mieszkalnictwa pozwoliło by na stworzenie przyjaznego mieszkańcom i inwestorom obszaru w opaci o idee smart city, która jest kluczowym elementem strategii rozwoju miasta Kielce 2030. Prowadzone obecnie punktowe, wybiórcze i przewencyjne w swoim charakterze prace planistyczne są zaprzeczeniem tej idei,</p> <p><b>II. Uwagi dalsze (przy braku uwzględnienia uwagi generalnej - najdalej idącej)</b></p> <p><b>(a) Uwzględnienie w planie uzgodnionych rozwiązań komunikacyjnych.</b></p> <p>Za minimalne uwzględnienie palącej kwestii obsługi komunikacyjnej terenu objętego projektem planu uważamy rozszerzenie jego zakresu o tereny przyległych pasów drogowych ulic Świętokrzyskiej i Alei Solidarności, umożliwiając tym samym zaimplementowanie prawidłowego (i niezbędnego do pilnej realizacji) rozwiązania obsługi komunikacyjnej przedmiotowego terenu, jak i przyległego do niego kampusu uniwersyteckiego - zgodnie z uzgodnioną koncepcją. Przedmiotowa w/w koncepcja drogowa, zakładająca przebudowę Alei Solidarności na wysokości ulicy Konopnickiej w kierunku ulicy Świętokrzyskiej (rejon uniwersytetu) została opracowana przez Pana Tomasza</p>					<p>projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC – OBSZAR II.4.1 – w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu” uwarunkowania wynikające z obowiązującego studium a uzupełnie inne.</p> <p><b>Ad. I. 4) oraz ad. II. b)</b>  <b>Uwagi nieuwzględnione.</b>  W momencie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego cały teren oznaczony symbolem UMW1 oraz część terenu U1 były w użytkowaniu wieczystym składającego uwagę.</p> <p>Podczas prac nad projektem planu składający uwagę podjął kroki w celu sprzedaży części należących do niego nieruchomości. Zapisy planu nie są ujednolicone, gdyż były formułowane zarówno ze składającym uwagę, jak również z jego partnerem biznesowym. Składający uwagę miał świadomość odmiennych zapisów dla terenów UMW1 oraz U1, co finalnie doprowadziło do sprzedaży części nieruchomości należących do składającego uwagę.</p> <p>Ponadto właściciel terenów</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--

			<p>Zbocha z Miejskiego Zarządu Dróg, a następnie oraz zaakceptowana kolejno przez zarząd spółki XXX, ówczesnego Dyrektora Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach Pana Włodzimierza Stępnia oraz Panią Prezydent Bożenę Szczypiór, która jednocześnie zadeklarowała się do jak najszybszej realizacji przedmiotowej inwestycji jako inwestycji o istotnym znaczeniu dla biznesowego rozwoju Miasta Kielce. Mając na uwadze fakt, iż wszelkie opracowania dotyczące rozwiązania komunikacyjnego dla projektowanego planu dla terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR 11.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu” są gotowe, oraz uzgodnione przez poszczególne departamenty Urzędu Miasta Kielce - prosimy o ich niezwłoczne włączenie do procedowanego planu zagospodarowani przestrzennego dla terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR 11.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu”. Tym samym wnioskujemy aby w/w koncepcję uwzględnić w całości w zapisach planu miejscowego jako obligatoryjną do realizacji. Brak takiej implementacji grozi paraliżem komunikacyjnym na, już dzisiaj bardzo niebezpiecznym i stwarzającym rozliczne problemy, włączeniu w aleję Solidarności.</p> <p>(b) Wprowadzenie jednolitych zapisów dla całego terenu objętych planem.</p> <p>Teren objęty projektem planu jest z urbanistycznego punktu widzenia jednorodny i w większości ukształtowany oraz zdefiniowany. Stanowi spójny przestrzennie i funkcjonalnie zespół zabudowy o przewadze funkcji usług biurowych. Próba podziału i różnicowania zarówno formy jak i dopuszczalnych funkcji w jego obszarze nie wynika z żadnych racjonalnych przestanków przestrzennych. Wnioskujemy, aby zapisy planu były jednolite dla całego obszaru. Ujednolicenie powyższych parametrów do zaproponowanych przez XXX wydaje się szczególnie zasadne po analizie treści uchwały Rady Miasta Kielce z 17 lutego 2022 roku nr LVII/1128/2022 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce. Ponadto istotnym jest również ujednolicenie zapisów dotyczących funkcji podstawowej oraz dodatkowych na całym obszarze objętym projektem planu. Spółka XXX uważa za konieczne ujednolicenie zapisów dotyczących dopuszczenie funkcji podstawowej (usługi) oraz funkcji dodatkowej(w tym mieszkalnej) na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR 11.4.1 - W rejonie ulicy Świętokrzyskiej i Alei Solidarności - centrum biznesu”. Różnicowanie</p>					<p>położonych w północnej części obszaru objętego granicami planu wnioskował o wprowadzenie do planu zapisów umożliwiających realizację na całym terenie objętym planem tylko i wyłącznie obiektów usługowych o charakterze biurowym.</p> <p><b>Ad. I. 5) oraz ad. I. 6)</b>  <b>Uwagi nieuwzględnione.</b>  Treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego.</p> <p><b>Ad. II. a)</b>  <b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Projekt planu ustala dostęp do terenu dróg publicznych zgodnie z art. 2. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i §9 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.  Projekt planu w toku prowadzonej procedury planistycznej uzyskał pozytywne uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach – postanowienie znak: O.Ki.Z-3.438.22.2021.MS z dnia 13.07.2021 r. oraz Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach – uzgodnienie pozytywne, na zasadach</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>zapisów dotyczących funkcji dodatkowych w różnych obszarach terenu objętego projektowanym planem jest krzywdzące dla XXX a ponadto ich wprowadzenie nie ma żadnego uzasadnienia prawnego i/lub architektonicznego.</p> <p>(c) Zmianę proponowanych zasad (parametrów i wskaźników) kształtowania zabudowy.</p> <p>Przedmiotowy teren jest, zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta opisany jako „istniejące i rozwojowe tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych) poza strefą śródmiejską”. Stanowi. ważny element układu przestrzennego i funkcjonalnego miasta o znaczącym potencjale centrotwórczym oraz inwestycyjnym. Ma zdefiniowany charakter akademicko-biznesowy, który wymaga uzupełnienia o towarzyszące takim przestrzeniom funkcje mieszkalne, usługowe i zamieszkania zbiorowego. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w takich terenach winny być skorelowane z ich podstawowym przeznaczeniem i uwzględniać uwarunkowania lokalne oraz inwestycyjne. Za niezbędne uważamy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podwyższenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do wynikającej z uchwalonych i stanowiących akt prawa miejscowego lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Kielce, wynoszących dla tego rejonu miasta 21 kondygnacji nadziemnych, tj. do ~75m (podwyższenie zabudowy w tym rejonie i stworzenie lokalnej dominaty przestrzennej sugerowała również gminna komisja urbanistyczno-architektoniczna);</li> <li>- dopuszczenie do realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego sytuowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku bez żadnych ograniczeń powierzchniowych;</li> <li>- zwiększenie dopuszczalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 80% powierzchni terenu inwestycji;</li> <li>- zmniejszenie minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej do terenu inwestycji do 10% (maksymalnie 15%).</li> </ul> <p>(d) Honorowanie ustaleń zawartych pomiędzy Pełnomocnikami Pana Prezydenta Bogdana Wenty - Panią Prezydent Szczypiór oraz Panem Dyrektorem Arturem Hajdorowiczem a reprezentantami spółki XXX, w ramach którego miejscowy plan zagospodarowania terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności - centrum biznesu” w obszarze stanowiącym własność spółki XXX ma posiadać analogiczne parametry dotyczące funkcji i sposobu</p>					<p>określonych w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ad. II. c)</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie wysokości zabudowy do 75m.</b></p> <p>Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz na podstawie art. 15 ust. 1 ww. ustawy prezydent sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze oznaczonym jako: „<u>Tereny zabudowy o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych</u>”</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>kształtowania zabudowy co projektowany równolegle miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD - OBSZAR V.3.2 w rejonie ulic Zagnańskiej i Witosza - centrum usługowe”.</p> <p>(e) Uwzględnienie wszystkich, pozostawionych bez odpowiedzi, wniosków i postulatów spółki z poprzednich pism kierowanych w niniejszej sprawie.</p>					<p><i>(ponadpodstawowych) położonych poza strefą śródmiejską- istniejące”.</i></p> <p>Zatem w projekcie planu miejscowego, na podstawie obowiązującego Studium, niemożliwe jest zawarcie zapisów dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej bez ograniczeń, ponieważ skutkowałoby to ryzykiem niezgodności projektu planu ze studium.</p> <p>Wyznaczony w planie udział terenu biologicznie czynnego na min. 25% powierzchni terenu inwestycji oraz wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70% wynika z konieczności jak największego zminimalizowania uciążliwości planowanej zabudowy dla środowiska.</p> <p>Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni zabudowy byłoby sprzeczne działaniami opisanymi w Celu strategicznym 3. – Zwiększenie odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (powódzie, susze, upały) zawartym w Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---

								<p>roku 2030 (przyjętym uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.).</p> <p><b>Ad. II. e)</b>  <b>Wniosek nieuwzględniony.</b>          Treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

w.z. PREZYDENTA MIASTA

*Bożena Szczępiór*

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Prezydent Miasta Kielce