

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE”

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Protokół sporządzono w dniu 13.12.2023 r.

w Urzędzie Miasta Kielce

przez Izabelę Wrona – głównego specjalistę w Biurze Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 13 grudnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Aneta Grodzińska – z-ca dyrektora – Wydział Urbanistyki i Architektury
Urząd Miasta Kielce

Spotkanie otworzyła Aneta Grodzińska – z-ca dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury. Na wstępie poinformowała, iż przedmiotem dyskusji i wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE”, przedstawiła zespół projektowy, omówiła procedurę sporządzania tego planu. Przedstawiła terminy: obecnego wyłożenia, składania uwag oraz planowanego przekazania projektu do uchwalenia. Poinformowała, że można złożyć uwagę do Prezydenta Miasta Kielce na piśmie, bądź z poziomu Idea Kielce, ponieważ projekt planu jest udostępniony na Idea Kielce, można sobie zobaczyć rysunek, tekst. Dodała, że jeżeli nie będzie poprawek po tym wyłożeniu projektu planu, to do uchwalenia przez Radę Miasta Kielce planowane jest przekazanie projektu planu w marcu przyszłego roku.

2. *Mieszkanka: Jak wygląda procedura, jeśli chodzi o te zgłoszone uwagi?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: zgłoszone uwagi do 15 stycznia trafiają do nas, my je analizujemy, przygotowujemy projekt rozpatrzenia – czyli wykaz uwag łącznie z protokołem i Pan Prezydent zatwierdza propozycję naszego rozpatrzenia.

3. *Mieszkanka: Czy w ramach informacji publicznej można zapoznać się z uwagami?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: tak, Mamy taki zwyczaj, że wrzucamy na bip rozstrzygnięcie uwag, czyli wykaz, protokół, można sobie poczytać, zobaczyć w jaki sposób została rozpatrzona uwaga. Jeżeli będzie taka decyzja Pana Prezydenta, że jakieś uwagi uwzględniamy, wówczas w niezbędnym zakresie jeszcze raz musimy ponowić opiniowanie i uzgadnianie.

4. *Mieszkanka: Czy można uzyskać informacje jakie są przesłanki do tego, że ten plan powstaje i jakby zmieniony co do pierwotnych założeń, ponieważ pierwotnie w projekcie nie było jednak mieszkaniówki?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: Mówimy o terenie pomiędzy ulicą Zagnańską a ulicą Kornela Morawieckiego, o terenie po dawnym Nomi. Zasada jest taka, że wszystkie plany miejscowe musimy robić zgodnie ze studium. W studium wzdłuż ulicy Zagnańskiej mamy tereny o przewadze zabudowy przemysłowej, natomiast teren objęty planem w studium to teren przeznaczony pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Opracowując plan, musieliśmy mieć na względzie, że takie są ustalenia planu, ponieważ plan miejscowy robi się w zgodzie z ustaleniami studium.

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: w pierwszych wnioskach, które składał inwestor była zabudowa mieszkaniowa, natomiast kształt ostateczny tego planu ewoluował, inwestor składał wnioski modyfikujące ale ostatecznie w 2021 już była przewidziana funkcja mieszkaniowa. W przedstawionym tutaj wariantcie ten plan został uchwalony i przyjęty, natomiast wojewoda go zakwestionował z uwagi na zapisy dotyczące kwestii „co należy rozumieć przez ograniczony zakres funkcji mieszkaniowej”.

W wykładanym wariantcie funkcja mieszkaniowa jest ograniczona stosownie do rozstrzygnięcia wojewody - strefa zabudowy wielorodzinnej została wycofana o około 50 m. Oprócz ograniczenia powierzchni mamy jeszcze ograniczenie proporcji funkcji mieszkaniowej i usługowej w terenie UMW1, t.j. proporcje są 49% mieszkaniowa do 51% usługi. Natomiast w tej pozostałej części, na której można by zrealizować zabudowę mieszkaniową t.j. powyżej 2-ej – od frontu - czy 1-ej kondygnacji – w pozostałej części strefy.

5. *Mieszkanka: Moje pytanie dotyczy generalnie decyzji dotyczącej umieszczenia funkcji mieszkaniowej w tym pasie, który w studium jest przeznaczony jako tereny przemysłowe wzdłuż ulicy Zagnańskiej ale też po drugiej stronie torów, gdzie znajduje się Park Technologiczny. Czy tworząc ten plan był brany pod uwagę wpływ tej decyzji umieszczenia tam mieszkaniówki, bo gdyby tam występować o warunki zabudowy to nikt by tam mieszkaniówki nie uzyskał, ponieważ podobnych obiektów nie ma. Z tego co wiem to na sąsiedniej działce, po drugiej stronie był inwestor, który chciał wysokopowierzchniową zabudowę mieszkaniową postawić i nie dostał zgody ze względu na to, że w okolicy nie ma podobnej zabudowy, a tutaj w momencie kiedy ona już powstaje to sytuacja się zmieni, ponieważ na sąsiednich działkach będzie można uzyskać zgodę na podobną zabudowę.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: jak powstanie zabudowa – to tak – na zasadzie dobrego sąsiedztwa.

6. *Mieszkanka: Czy są informacje dotyczące długofalowej strategii miasta, dotyczącej całego tego terenu, bo wprowadzając zmianę tego typu – ona może mieć konsekwencje.*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: w obecnych naszych dokumentach planistycznych, strategicznych, czyli głównie w studium zarówno w terenach przemysłowych jak i w terenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jest dopuszczone mieszkalnictwo – ono jest wpisane w studium. Przemieszczenie funkcji już było dopuszczone na etapie tworzenia studium w 2000 roku. W terenie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego funkcja mieszkaniowa jest w ograniczonym zakresie.

Ważne jest to, że będziemy tworzyć nowy dokument planistyczny – plan ogólny – dla całego miasta, który będzie zastępował studium.

7. *Mieszkanka: Czy miasto ma już jakiś pomysł na tą całą strefę?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: jesteśmy na początku procedury opracowania planu ogólnego.

8. *Mieszkanka: Czy jak było brane pod uwagę umożliwienie funkcji mieszkaniowej w planie zagospodarowania to czy była robiona analiza ryzyka - jak to może wpłynąć na przedsiębiorców zlokalizowanych w tym pasie? Czy było brane pod uwagę jak wpłynie przekształcenie tych terenów na przedsiębiorców?*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: plan jest wykładany 3-i raz i nie mieliśmy do tej pory uwag, sprzeciwu. To nie jest tak, że jak powstanie zabudowa mieszkaniowa to położymy zabudowę przemysłową wokół.

9. *Mieszkanka: Ale zmienią się przepisy dotyczące np. hałasu.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: przedsiębiorca, który prowadzi działalność powinien uciążliwość w granicach swojej własności się zamknąć. Strefa dopuszczenia zabudowy jest odsunięta o 55m od południa i stosowanie do mapy akustycznej. Jeśli chodzi o linię kolejową to mamy uzgodnienie z Koleją.

10. *Mieszkanka: Reprezentuję przedsiębiorcę sąsiedniego terenu i raczej jestem pewna, że przekroczymy 60dB, które jest przewidziane dla zabudowy mieszkaniowej. Działalność prowadzona na tym terenie będzie rozwijana. Zmienił się właściciel tego terenu.*

Czy decydując się na uchwalenie tego planu miasto bierze pod uwagę konsekwencje, w tym takie, które wiążą się z ewentualnymi odszkodowaniami dla przemysłu?

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: taka dyskusja była przed uchwaleniem planu na Komisji Ładu Przestrzennego z Radnymi, przed sesją, a jednak Radni przegłosowali tę uchwałę. Czyli już na tym etapie wtedy przeforsowali ten pomysł.

11. *Mieszkanka: To było, diskutujemy o tym co jest teraz i co będzie, bo trzeba wziąć pod uwagę to, że na tych terenach, czy to po drugiej stronie torów, że ta decyzja może mieć wpływ na to co będzie się działo później na tym terenie i jakby to, że była brana pod uwagę mapa akustyczna miasta z 2019 r. – mamy 2023 r. W zeszłym roku dyrektor regionalny ds. ochrony środowiska w analizie wskazał, że nie jest rzetelnie przeprowadzona analiza jeśli chodzi o wpływ środowiskowy, czy jest jakaś nowa?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: gdyby nie było pełnego pakietu opinii i uzgodnień od instytucji to nie moglibyśmy wyklądać tego planu.

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: podstawą jest mapa akustyczna i nie tworzymy nowego dokumentu.

12. *Mieszkanka: Po drugiej stronie torów, ja tam aktualnie często jestem, na terenie sąsiedniej działki i wiem jakie tam warunki panują i jaki hałas tam jest i zapachy jakie tam się unoszą, np. plastik, pytanie czy te uwarunkowania były brane pod uwagę jeśli chodzi o tworzenie zabudowy mieszkaniowej, pod kątem przyszłych mieszkańców, którzy też mogą rościć prawa do odszkodowania?*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: to jest decyzja nie do końca inwestora, który w tym miejscu stawia obiekt. Właściciel z art. 36 może wystąpić do miasta o odszkodowanie jeśli wartość nieruchomości spadła. Punktem dla nas jest to co w tej chwili tam jest.

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: tak naprawdę to jest tylko strefa dopuszczenia mieszkaniówki. W planie są 2 tereny i strefa dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, też nie wiemy do końca czy ta zabudowa mieszkaniowa powstanie.

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: uwagę Państwo możecie złożyć. Uwaga jest rozpatrywana przez Prezydenta.

13. *Mieszkanka: Z własnego przykładu i doświadczeń prowadzenia działalności, sami mamy takie problemy i z tego powodu przenieśliśmy się w strefę przemysłową ze swoim zakładem produkcyjnym. W momencie ustanowienia planu dla zabudowy mieszkaniowej idą w konsekwencji przepisy dotyczące np. hałasu.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: plus jest taki, że jest to w trybie planu, czyli przysługuje roszczenie z art. 36, bo w innych trybach nie ma takiego roszczenia.

14. *Mieszkanka: To jest zakład przetwórstwa spożywczego będzie działał na 3 zmiany, wiąże się to z transportem wielkogabarytowym. Jest to zakład, który ma nadzieję się rozwijać.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: Póki co to ten zakład cały czas był. Wszystko w rękach Prezydenta i Radnych, jeśli chodzi o uchwalenie planu, natomiast czy nieuchwalenie planu zabezpieczy Państwa przed rozwojem zabudowy mieszkaniowej trudno powiedzieć.

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: obecnie jesteśmy w trakcie sporządzania planu ogólnego, robimy nowy dokument planistyczny.

15. *Mieszkanka: Stąd było moje pytanie: czy jest jakaś długofalowa strategia jeśli chodzi o tereny w mieście.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: jeśli chodzi o długofalową strategię to jedynym dokumentem jest studium i tam dokładnie tak jak mamy w planie – funkcję (WOH) plus ograniczona w zakresie zabudowa mieszkaniowa, czyli to jest póki co nasza strategia długofalowa. Jak powstanie plan ogólny to będziemy mieli nową strategię długofalową.

16. *Mieszkanka: W momencie kiedy zaczynamy tam zabudowę mieszkaniową to możemy oczekiwać, że w perspektywie „x” lat ta zabudowa mieszkaniowa zacznie się pojawiać na okolicznych terenach.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: w nieskończoność zabudowa mieszkaniowa też nie może się rozwijać, bo demografia, jest popyt na mieszkania ale nie wiadomo jak długo.

17. *Mieszkanka: Czy w ramach informacji publicznej można uzyskać analizę dotyczącą tego wpływu środowiskowego.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: wpływ środowiskowy zawarty jest w prognozie oddziaływania na środowisko - my innego dokumentu nie mamy.

18. *Mieszkanka: Czy są jakiegokolwiek robione – przy okazji prac nad planem i wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej w teren przemysłowy, który jest tam od dziesięcioleci – analizy jeśli chodzi o glebę i zawartość metali ciężkich?*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: nie, to nie jest ten etap, gdybyśmy chcieli na etapie dokumentu jakim jest plan miejscowy robić badania gruntowe.

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: różne są też plany miejscowe.

19. *Mieszkaniec: W czasach prl-u utylizacja odpadów była zgoła inna niż obecnie.*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu jest opracowaniem szerokim, jest też elementem procedury, jest opiniowana przez wszystkie instytucje łącznie z sanepidami, ochroną środowiska, z RDOŚ. Mamy komplet opinii i uzgodnień.

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: przed opracowaniem planu występujemy do Państwowej Inspekcji Sanitarnej i do RDOŚ o określenie zakresu prognozy, czyli oni nam narzucają jak głęboko mamy wnikać i jakby to jest też podstawą późniejszych naszych działań. Nie było z ich strony sugestii, że należy coś więcej zrobić, niż to co jest zrobione.

20. *Mieszkanka: Mapa akustyczna miasta to jest co ile tworzona, jaka jest aktualna?*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: dla nas aktualność się liczy w momencie przekazania planu do opiniowania i uzgadniania. Jeżeli teraz coś jest zaktualizowane to tutaj nie ma znaczenia.

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: jeśli chodzi o ten hałas, to MZD też wymagało odsunięcia się z linią zabudowy i też wtedy uwzględnialiśmy mapy hałasowe.

21. *Mieszkanka: Moje pytania są pokierowane tym, że w momencie kiedy to powstanie to odpowiedzialność za ewentualne przekroczenia będzie kierowana do źródeł hałasu, a to w konsekwencji jeśli chodzi o przedsiębiorcę może się wiązać z wystąpieniem o odszkodowanie do miasta. Jesteśmy tutaj po to żeby zwrócić uwagę, że dyskutujemy, jesteśmy tu, to co tam będzie to jest przyszłość.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: trzeba mieć wyobrażenie jak faktycznie ten hałas będzie duży, bo odległość jest spora - 55 m.

22. *Mieszkanka: Nasza firma to jest firma przetwórcza ale bardzo proekologiczna i rozważa wiele możliwości jeśli chodzi o zasilanie fabryki i z tym się mogą wiązać różne nowoczesne technologie magazynowania energii oraz substancje typu azot czy dwutlenek węgla. Tu nie chodzi o samą uciążliwość produkcji, bo produkcja nie jest uciążliwa – to jest czysta produkcja, to jest produkcja spożywcza ale chodzi o całą maszynownię i zakład produkcyjny, który musi być utrzymywany 24 godziny na dobę. Wiadomo jest hałas, są zapachowe różne uciążliwości.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: trzeba wziąć pod uwagę, że poza strefą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej mamy obszar, który będzie zabudowany inną funkcją niż mieszkaniowa – to automatycznie będzie nam ekranować.

23. *Mieszkaniec: Ale zabudowa pójdzie do góry – 19 pięter. Dlatego zwracamy uwagę na to co jest i na ryzyko jakie się z tym wiąże – żeby podjąć właściwą decyzję na działce obok, żeby nie było problemu zarówno dla nas jako przedsiębiorców jak i przyszłych mieszkańców.*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: my to wszystko rozumiemy, przyjmujemy do wiadomości ale Państwo i tak musicie to napisać, złożyć uwagę, władze miasta muszą przeczytać i radni zdecydują.

24. *Mieszkanka: Będę czekać na te plany generalnie dla miasta, dla mnie jako przedsiębiorcy jest interesujące gdzie miasto zamierza rozwijać tereny przemysłowe i gdzie je wyznaczać, bo jest to główny z problemów, który się przewija w dyskusjach.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: w tej chwili tereny, które są wolne a możliwe do takiej zabudowy są w Dyminach. Ten teren (*rejon ulicy Zagnańskiej, Witosa*) nie będzie już nigdy pod tym względem swobodny z uwagi na to, iż w sąsiedztwie jest już zabudowa mieszkaniowa, jest szkoła, to nie jest już taki teren jednorodny, jaki się wydaje na studium.

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: jeszcze tylko dopowiem, że gminy mają do końca 2025 roku obowiązek sporządzenia planu ogólnego. Jeżeli będziemy opracowywać nowe plany lub zmieniać plany obowiązujące to one będą musiały być zgodne z planem ogólnym. Ważne jest to, jaka decyzja zapadnie w planie ogólnym.

25. *Mieszkanka: jeśli chodzi o te środowiskowe uwarunkowania to jest to ogólnie dostępny dokument, żadna dodatkowa analiza nie powstała.*

Odpowiedź: Marcin Kowalski – główny specjalista Wydziału Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Kielce: tak prognoza oddziaływania na środowisko jest ogólnie dostępna na Idea Kielce. Do prognozy też można składać uwagi.

26. *Mieszkanka: generalnie tam gdzie ten plan jest tylko studium, można wystąpić o warunki zabudowy? Tylko wystąpić o warunki nie ma pozwolenia na zabudowę jaka ma powstać?*

Odpowiedź: z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: jest jeszcze jedna kwestia- jak jest wielkopowierzchniowy obiekt handlowy to musi być sporządzony plan miejscowy, stąd ten plan między innymi. To jest specyficzny teren, ponieważ dla obiektów wielkopowierzchniowych musi być sporządzony plan.

Zgłoszone uwagi będą rozpatrywane przez Prezydenta Miasta Kielce. Na tym dyskusję zakończono.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) Wszelkie uwagi należy zgłosić w ustalonym terminie do 15 stycznia 2023 r.
- 2) Wszelkie zgłoszone w wyznaczonym terminie uwagi będą rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Kielce.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Prezydenta Miasta Kielce;
2. do dokumentacji planistycznej;
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 8 ponumerowanych stron.

Kielce, 13.12.2023 r.

.....
Podpis osoby sporządzającej protokół

Prezydent Miasta Kielce

.....