

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” w Kielcach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

z dnia 12 maja 2023 r. godz. 16.00

Protokół sporządzono w **Urzędzie Miasta Kielce**
przez **Izabelę Wrona**

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w dniu 12 maja 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” w Kielcach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.
- II. Głos w dyskusji zabrali:

- **Pan Artur Hajdorowicz – Dyrektor, Wydział Urbanistyki i Architektury, Pełnomocnik Prezydenta ds. Rewitalizacji Miasta, Architekt Miejski, Urząd Miasta – Kielce, ul. Rynek 1.**
- **Pani Aneta Grodzińska – z-ca dyrektora, Wydział Urbanistyki i Architektury, Urząd Miasta - Kielce, ul. Kozia 3.**
- **Pan Piotr Hetmańczyk – kierownik Biura Planowania Przestrzennego, Wydział Urbanistyki i Architektury, Urząd Miasta - Kielce, ul. Kozia 3**

Wprowadzenie do dyskusji, omówienie projektu planu oraz harmonogramu prac planistycznych:

Dyrektor Artur Hajdorowicz: Dziękujemy Państwu za przybycie, za poświęcony czas, dziś mamy drugą dyskusję publiczną nad skorygowanym projektem planu miejscowego dla osiedla Baranówek. Ja się nazywam Artur Hajdorowicz, ze mną są pracownicy Biura Planowania Przestrzennego pani dyrektor Aneta Grodzińska, pan kierownik Piotr Hetmańczyk. Celem tego planu było doprowadzenie do tego, że ustalenia planu zakazują sytuowania budynków o funkcji wielorodzinnej. Zgodnie z prawem budynek wielorodzinny to jest budynek, który zawiera więcej niż 2 lokale mieszkalne. Z uwagi na to, że projekt planu został skorygowany po dyskusji z Państwem, po wielu rozmowach z Prezydentem, musimy powtórzyć procedurę, ponieważ w dokumencie zaszyły zmiany musimy jeszcze raz powtórzyć wyłożenie do publicznego wglądu i dyskusję publiczną. Uwagi w formie pisemnej można składać do 2 czerwca włącznie, jeżeli pliki, które są udostępnione w internecie są niewystarczające, jeżeli trzeba coś wyjaśnić, porozmawiać, to wyłożenie trwa jeszcze do 18 maja, zapraszamy do Biura. Prezydent musi te uwagi rozpatrzyć do dnia 23 czerwca, gdyby ten plan zyskał dużą akceptację to jest szansa żeby został uchwalony na sesji 20 lipca. No niestety chcielibyśmy szybciej ale takie są procedury, które dyktuje ustawa o planowaniu przestrzennym. Pokazaliśmy pierwszy wariant planu zachowując funkcję zabudowy wielorodzinnej na tych nieruchomościach, gdzie ona już istnieje i co wzbudziło liczne kontrowersje również na nieruchomościach, gdzie zostały wydane prawomocne decyzje o warunkach

zabudowy albo też zostały wydane decyzje ale są jeszcze w trybie odwoławczym. Rozpętała się dyskusja z różnymi poglądami, interpretacjami prawa, czy rzeczywiście grożą nam odszkodowania, jakiej wielkości nam grożą, poruszam tą tematykę, bo to jest sedno problemu. Ja też rozmawiałem z wieloma ekspertami, prawnikami, na dzisiaj nikt nie jest w stanie tego ocenić, ponieważ nie ma jeszcze orzecznictwa do tego prawa, które jest od niedawna, jak się czyta to literalnie to nie ma w tych nowych przepisach sytuacji, którą my mamy, ale od ekspertów usłyszałem, że może nie być żadnych odszkodowań, mogą być niezasadne, mogą być zasadne ale nikt nie policzy w miarę z przyzwoitym przybliżeniem co nam grozi czy nie grozi. Niezależnie od tego Prezydent podjął decyzję, uwzględnił Państwa uwagi i zmienił projekt planu, to jest projekt planu, który jest wyłożony do publicznego wglądu. Na prezentowanych rysunkach pokazaliśmy, którym z tych terenów zostały usunięte przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną i w miejsce tego przeznaczenia zostało wprowadzone przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną. Jest jeszcze drobny element, też dyskusyjny, mianowicie miejska działka, gdzie w początkowej wersji przeznaczona była pod usługi, potem po rozmowach z Państwa delegacją, która wyraziła życzenie żeby tu zrobić zielony skwer – wtedy była też mowa o małej gastronomii, która by z tym skwerem mogła być związana. Nie widzimy tam sklepu spożywczego, alkoholu, czy takich rzeczy. Teraz mamy takie uwagi żeby tę gastronomię też zlikwidować, po wielu rozmowach, stwierdziliśmy, że nie będziemy likwidować tej możliwości. Były pojedyncze postulaty, że my pozwalamy za wysoko budować. Wiele budynków, które istnieją, nawet jednorodzinnych posiada po 4 kondygnacje. Parametry w planie pozwalają na budowę 3 kondygnacji albo dwóch i poddasze nieużytkowe, albo parter piętro i poddasze użytkowe. Ustalenie mniejszych parametrów uznajemy za nie do końca uzasadnione. Umożliwiamy budowę 3 kondygnacji, jeśli ktoś by chciał budynek z płaskim dachem to może zrealizować 3 kondygnacje tylko wtedy to będzie razem ze stropodachem 10 metrów. Także nie ma tu warunku, że musi być dach stromy. Jest wybór: dach stromy, dach płaski.

To jest czas dla Państwa, dyskusja jest protokołowana, można się przedstawiać, ale jeśli ktoś nie ma ochoty to nie musi.

Otwieram dyskusję.

1. **Mieszkaniec Nr 1:** czy można wyświetlić przekrój tego budynku typowego. Chodzi mi o to, że jak przyjdę z takim projektem ale sobie dobuduje lukarny, potem ta lukarna będzie z drugiej strony i w efekcie uzyskam taki budynek. Czy byłoby niesensowne gdyby dać tutaj jakieś ograniczenie dla budynków z płaskim dachem.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: jest ograniczenie 10 metrów.

2. **Mieszkaniec Nr 2:** Kto zapewni, że tutaj będą tylko 2 lokale? Pan bez przerwy tłumaczy, że 1, 2, 3 kondygnacja. Ja tu nie widzę 2 lokali, ja tu widzę 6 lokali. Dlatego pytam, bo można bliźniak taki stworzyć i wtedy będzie tak 1 część lokali, 2 część lokali i trzecia. Czyli generalnie gdyby po 2 było w każdym bliźniaku to jest 6 rodzin. Na początku ktoś może budować z poddaszem użytkowym ale okaże się, że to poddasze użytkowe zostanie przekształcone na mieszkanie.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: to będzie przekształcenie nierealne, mamy dwie sytuacje: pierwsza, że budujemy od nowa, czyli składamy projekt, który musi być zgodny z ustaleniami planu, jeśli będzie w projekcie więcej niż 2 lokale mieszkalne, to nie uzyska pozwolenia. Ale dobrze buduje budynek jednorodzinny i sprzedaje na wolnym rynku 3 lub 4 lokale. To tak: po pierwsze po takiej przebudowie powinien odebrać ten budynek. Takie zabiegi w budynku jednorodzinym, że wyjdzie więcej niż 2 lokale mieszkalne to jest samowola.

3. **Mieszkaniec Nr 3:** Za samowolę się karę zapłaci a budynek dalej stoi. Tak jak dzisiaj pan mówi będą tylko budynki jednorodzinne?

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Na takie sytuacje nie mamy wpływu. Ktoś łamie prawo. To jest nielegalne. W związku z tym zjawiskiem czego Pani od nas oczekuje? Przepis jest taki, że można budować tylko budynki jednorodzinne.

4. **Mieszkaniec Nr 4:** Czy ta wysokość nie mogłaby być ograniczona do 10 m?

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Możemy i zapisać 5 metrów tylko czy to ma sens? Proszę pamiętać, że poglądy mieszkańców Baranówka nie są w tym względzie jednolite. Prezydent spotykał się też z grupami, osobami o poglądach przeciwnych do większości tutaj, czyli z osobami, które chciałyby żeby możliwości inwestycyjne były większe. My zastosowaliśmy 12 m, ponieważ jest to nie tylko na terenie Kielc ale również na terenie Polski standard. Jeśli ktoś z Państwa chce żeby tę wysokość zmniejszyć to proszę napisać uwagę do planu, uwaga będzie rozpatrywana.

Odpowiedź z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: Proszę o spokój. Dziękuję ślicznie. Chciałam tylko powiedzieć, faktycznie Pan dyrektor dobrze powiedział, jeżeli są jeszcze jakieś propozycje zmiany tego planu, proszę pisać uwagi do Prezydenta Miasta Kielce. Chcę tylko jedno podkreślić, że każda zmiana projektu planu będzie skutkować przedłużeniem procedury.

5. **Mieszkaniec Nr 5:** Bardzo proszę doprecyzować co znaczy budownictwo jednorodzinne i czy na tych terenach będzie dopuszczona zabudowa szeregowa.

Odpowiedź z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z przepisami prawa to jest zabudowa wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza, atrialna. Wszystkie formy, które wymieniłam stanowią zabudowę jednorodziną. Ustalenie planu mówi o tym, że w obszarach terenów MN jest ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czyli wszystkie formy są dozwolone.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Ten budynek, który zawierać może najwyżej 2 lokale jeśli obok powstanie podobny budynek to te dwa budynki muszą być dylatowane od fundamentu aż po dach i kominy. W takim wypadku nie da się tak zrobić, że robimy garaż podziemny jednoprzestrzenny a nad ziemią mamy segmenty po 2 mieszkania w każdym.

6. **Mieszkaniec Nr 6:** Pan zna opinie wielu mieszkańców Baranówka. My akceptujemy, przyjmujemy do wiadomości, nie ma istotnych zastrzeżeń, byłoby dobrze gdyby został przyjęty ten plan w takiej formie. Chociaż mamy drobne uwagi dotyczące intensywności zabudowy, wskaźników dopuszczalnych ale to są kwestie drugorzędne. Chciałbym zwrócić uwagę, że wiele z tych głosów, które się pojawiły poprzednio i teraz to są w zasadzie głosy o nieprzebrzeganiu prawa. Mamy budynek, który został wybudowany z ewidentnymi naruszeniami warunków z pozwolenia na budowę. Nadzór budowlany mówi to nie nasza sprawa, to sprawa tego- kto wydał pozwolenie na budowę. W mieście odpowiedzialny za rozwój przestrzenny, za pozwolenia na budowę, za przestrzeganie prawa budowlanego jest Prezydent. Chcielibyśmy aby Prezydent a właściwie jego prawnicy byli zdecydowanie bardziej skuteczni w egzekwowaniu prawa.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Jest od jakiegoś czasu taka poluzowana możliwość legalizacji samowoli, z tym, że to jest zawsze realizacja pod warunkiem, że ten obiekt wpisuje się w przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ta sprawa jest zawsze badana. Ja wiem, że przeciętny mieszkaniec jest przekonany, że nadzorowi budowlanemu szefuje Prezydent ale to jest nieprawda. Nadzór budowlany to jest instytucja państwowa, nie samorządowa. Szefem Powiatowego Nadzoru Budowlanego dla miasta Kielce, który się mieści na ul. Koziej jest wojewoda. Prezydent Miasta Kielce też kierował do wojewody pewne uwagi związane z funkcjonowaniem nadzoru budowlanego. Jeśli Państwo macie uwagi do nadzoru budowlanego to uwagi proszę kierować do wojewody.

7. **Mieszkania Nr 7:** Chciałam zapytać odnośnie skweru przy ul. Janczarskiej, czy będzie gdzieś zapisane, że będzie to budynek do celów gastronomicznych?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Mówiąc o terenie U2- on ma określone przeznaczenie podstawowe: usługi związane z wyżywieniem, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, przeznaczenie dopuszczalne: handel detaliczny ale proszę pamiętać, że przeznaczenie dopuszczalne może być zrealizowane tylko wtedy gdy będzie zrealizowane przeznaczenie podstawowe.

8. **Mieszkania Nr 8:** Mam pytanie odnośnie tej dylatacji jaka to jest odległość między budynkami? Jeśli chodzi o tę zieloną część, skwer to złożyliśmy do budżetu obywatelskiego tam właśnie projekt zielony i w związku z tym, że nasze potrzeby spotykają się z przyzwoleniem i w planie jest wprost napisane - mamy nadzieję, że to się wpisuje.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Też mamy nadzieję, będziemy kibicować żeby ten skwer zielony powstał. Budżet obywatelski rządzi się swoimi prawami. Odległość dylatacji 1,5 cm – 3 cm, chodzi o to żeby budynki były konstrukcyjnie całkowicie odrębne ale to rodzi takie ograniczenia jak niemożność stworzenia jednoprzestrzennego garażu pod ziemią.

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Tylko dwa słowa na temat budżetu obywatelskiego: taki wniosek w pierwszej kolejności jest oceniany pod względem możliwości realizacji – chodzi właśnie o własność działki, ta działka zdaje się ma jeszcze nieuregulowany stan własności także proszę się nie zrażać jeśli w tym roku np. Państwa wniosek został odrzucony. W pierwszej kolejności wnioski podlegają ocenie ze względu na możliwość realizacji a możliwość realizacji jest fizycznie uzależniona od własności działki.

9. **Mieszkania Nr 9:** Tą działkę nam obiecała Pani wiceprezydent Szczypiór 2 lata temu na spotkaniu, że to będzie teren zielony. Ja tak się obawiam żebyście Państwo zdążyli z tym przekształceniem, zanim będą nowe wybory i się okaże, że coś tam się nie powiodło z przejściem tej działki pod jurysdykcję miasta.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Jakby Państwo poznali funkcjonowanie urzędu „od kuchni” – to tak prezydenci się zmieniają, radni się zmieniają a urzędnicy, którzy wyjaśniają te stany prawne – to jest ich chleb codzienny, mimo zmian władz robią to dalej. To nie są rzeczy pierwszorzędne dla władz, nawet nie drugorzędne, to jest szara robota urzędników, którzy te stany prawne wyjaśniają.

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Problem z wyjaśnieniem własności on się dotyczy budżetu obywatelskiego, bo budżet obywatelski ma zasady lokalizowania inwestycji na terenach będących własnością albo w trwałym zarządzie miasta. W innej formie zainwestowanie tego terenu jest całkowicie możliwe. Po uchwaleniu planu miejscowego to będzie zielen publiczna, czyli zadanie własne gminy i cel publiczny.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Budżet obywatelski ma takie zasady. Ja sobie wyobrażam, że Państwo pouzgadnicie ze sobą jak to ma być zagospodarowane a potem możecie to zrobić z pomocą miasta w innym trybie niż budżet obywatelski.

10. **Mieszkaniec Nr 10:** Ja tu byłem na spotkaniu z Panem i widziałem ten plan, podziękowałem za przygotowanie planu, nie mniej dwie rzeczy mnie nurtują: ta działka i ta wysokość. Patrząc na te domy, które powstały wcześniej, tam nie może być odniesienie, teraz jest zupełnie inny charakter i inne potrzeby. Jeżeli chodzi o budżet obywatelski nie chcemy tego w rok czy dwa zrobić, mieszkańcy mogą się złożyć żeby zacząć jakieś prace, budżet może nas wspomagać ale my sobie z tym poradzimy. Ja jestem gotowy też partycypować w kosztach.

Mieszkaniec Nr 11: Trochę ad vocem do tego – ta mała działka z tym małym pawilonem – budżet obywatelski musi być uregulowany, nie wolno na czyjej działce budować. Jak to uregulują za 2, 3 lata to będziemy mogli budować. Gnębi nas to 12 metrów jeszcze chcielibyśmy zapytać, ja jestem otoczony dzięki developerom i tu ma być prawdopodobnie szeregówka. Wybudują tu 12 metrowe szeregówki i jaka jest sytuacja jeśli chodzi o parkingi, bo ulica Żółkiewskiego jest dokładnie zakorkowana, to jest tragedia. Zgubiliśmy podstawową ideę miasta czy też osiedla - ogrodu, zasyfiliśmy, zabetonowaliśmy. Czy miasto, które ma obowiązek kreować, czy urzędnicy mają jakiś pomysł aby krok po kroku coś tu przyszyć aby dało się z tego osiedla znów zawrócić i budować osiedle ogrodów. Co trzeba zrobić, co trzeba przyszyć abyśmy już teraz myśleli o jutrze.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Inwestor, który tutaj koło Pana usiłował przeprowadzić tę inwestycję on w tym momencie się zniechęcił i kapitał kieruje w inne miejsce w Kielcach, natomiast co Pan rozumie przez „przyszyć”?

Mieszkaniec Nr 11: Ograniczyć, bo tam dajemy nowe pozwolenia na budowę, w ramach dawnych planów koszmarki powstawały.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Według mnie mówimy tutaj o sferze kulturowej, tzn. czy budynek jest ładny czy nieładny, czy harmonizuje czy nie harmonizuje - to nie bardzo zależy od wymiarów czy wysokości, bo miasta nie tworzą urzędnicy, miasta tworzą ludzie. Ja rozumiem tą ideę żeby z osiedla Baranówek zrobić wzorcowe osiedle zielone. Miasto w ramach swoich możliwości może obsadzić zielenią pasy drogowe, jeśli jest na to miejsce, dlatego ten skwer zieleni się na tle brązowym bo za bardzo nie ma miejsca. Generalnie to właściciele działek decydują czy to jest zielone czy nie. Architektura jednorodzinna z roku na rok się poprawia. Urzędnik estetyki przepisami administracyjnymi nie zagwarantuje. To jest poziom inwestora, poziom projektanta. Jeśli Pan ma jakiś pomysł jak to przyszyć to proszę się podzielić z nami.

11. **Mieszkaniec Nr 12:** Czy w planie tym nowym przewidziane są zmiany odnośnie intensywności zabudowy, miejsc parkingowych?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Zostawiłbym tak jak w planie poprzednim, czyli w pierwszej wersji planu wyłożonego jakiś czas temu. Jeżeli są Państwo przeświadczeni, że wskaźniki powinny się zmienić, trzeba pisać uwagę.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Analizowaliśmy tę kwestię wskaźników i doszliśmy do wniosku mając inwentaryzację tych budynków, że musielibyśmy dla każdej działki dawać inne parametry, bo zabudowa istniejąca bardzo często przekracza te ustalone parametry i gabaryty.

12. **Mieszkaniec Nr 13:** Jeśli chodzi o kwestię zazieleniania Baranówka, przecież to nie trzeba nic dosadzać, wystarczy żeby na tych działkach były budynki o odpowiednich parametrach, na tych, które mają powstawać. Czemu w lesie powstają bloki. Z jednej strony się wycina drzewa żeby z drugiej strony je dosadzać.

13. **Mieszkaniec Nr 14:** W planie miejscowym jest zapis, że istnieje możliwość zabudowy w granicach działki. Czy chodzi o działki te, które developerskie są wydzielone i wówczas budują sobie developerzy w granicach działki czy chodzi o działki, które są.

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Plan miejscowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zezwala na zabudowę w granicach działek, każdy może wybudować w granicy działki. Jest cały szereg budynków istniejących wybudowanych w granicach działki. Nie mamy możliwości rozgraniczać właścicieli działek na takich, którzy mogą i takich, którzy nie mogą.

14. **Mieszkaniec Nr 15:** Czy jest minimalna powierzchnia działki taka do podziału w planie określona?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Jest. 130 m² powierzchnia i 6 m front.

15. **Mieszkaniec Nr 16:** Czy jest zapis żeby budować frontem do ulicy?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Nie, nie ma takiego zapisu.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Jest kłopot z pojęciem front budynku, bo polskie prawo mówi, że elewacja frontowa budynku to jest ta ściana budynku, która jest zlokalizowana od strony ulicy obsługującej. My też narzekamy na jakość prawa jeśli chodzi o gospodarkę przestrzenną i planowanie bo jest bardzo dużo takich luk, które dawno już powinny być zasypane a nie są.

16. **Mieszkanka Nr 17:** Czy intensywność zabudowy na działkach z zabudową wolnostojącą jest taka sama jak z zabudową szeregową? Ile wynosi? Jaka powierzchnia zabudowy?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Intensywność zabudowy jako wskaźnik to jest 1,5, czyli na działce może powstać półtora razy więcej powierzchni całkowitej budynku niż wynosi powierzchnia tej działki ale do powierzchni całkowitej budynku wlicza się kondygnację podziemną, kondygnację poddasza. Powierzchnia zabudowy 50%.

17. **Mieszkaniec Nr 18:** Wiele domów posiada właścicieli, którzy już są wiekowi i później gdyby tę nieruchomość nabywał klient indywidualny jest ok, natomiast klient indywidualny jest zastępowany przez developera, który jest w stanie więcej zapłacić, stąd obawy o ograniczenia, które muszą być jak największe. Proszę zastanowić się nad wysokością.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Jeśli chodzi o developerkę - to władze miasta widząc sytuację, która wiadomo z czego wynika, że realizacja zabudowy wielorodzinnej, która wciska się w każde wolne miejsce, też między innymi na Baranówku, ale to nie jedyne osiedle, gdzie pośród domków powstają bloki. Dzieje się tak dlatego, że mamy już 34 lata od zmiany ustroju, a w Kielcach nie uzbroiliśmy pod zabudowę nawet hektara terenu. Cały ruch budowlany odbywa się w strukturze zurbanizowanej za prłu i polega na tym, że się wykorzystuje kończące się rezerwy budzące konflikty społeczne. Władze miasta podjęły uchwałę, która pozwala budować w określonych strefach bardzo wysokie budynki do 21 kondygnacji. Ja obserwuję, że zainteresowanie developerów obszarem Baranówka spadło do zera, a korzystając z nowych przepisów, na małych działkach ale 21 kondygnacji można budować i w tej chwili 7 takich budynków jest w planach. Centrum zainteresowania kieleckich developerów poszło w kierunku tych budynków wysokich i taki był cel żeby odpuścili sobie działki między domami jednorodzinnymi.

18. **Mieszkanka Nr 19:** Czy developerzy odpuszczają sobie działki w lesie?

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Muszę zaprotestować, że w lesie, ponieważ lasy są chronione ustawą o lasach, w lesie nic się nie da budować poza karmnikiem czy leśniczówką ewentualnie. Natomiast to jest jeszcze historia międzywojenna, wśród tych lasów jest kilka działek budowlanych (hotel Binkowski, obok budynki socjalne, działka dawnego Stangreta i działka, którą miasto sprzedało na przetargu).

19. **Mieszkanka Nr 20:** Obok budynku policji zostały wydane warunki zabudowy pozwalające na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Tam się budują bloki, czy to była działka leśna czy nieleśna to jednak istniał tam plac, były tam drzewa, te drzewa zostały wycięte. Tam nie było się czego zahaczyć żeby wydać decyzje o warunkach zabudowy bo w promieniu 100 metrów nie było żadnego budynku mieszkalnego.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Żyję w przekonaniu, że w żadnej decyzji nie złamaliśmy prawa, a znakomita większość tych decyzji, które są powszechnie krytykowane była kontrolowana przez

organy wyższego rzędu. Zapraszam, jeśli Pani będzie mieć chwilę czasu, pokój 130, ja wyjmę akta i wspólnie zbadamy tę sprawę.

20. **Mieszkanek Nr 21:** Czemu miasto od 30 lat nigdzie nie robi infrastruktury? Z jakiego powodu miasto tego nie robi?

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: To jest tylko i wyłącznie mój pogląd, po zmianie ustroju, przez parę lat nikt nie myślał o inwestycjach. Od nowego tysiąclecia, jeszcze zanim Prezydent Lubawski przyszedł były już fundusze przedakcesyjne. Potem 4 kadencje Prezydenta Lubawskiego, który jawnie mówił, skoro ja dając złotówkę dostając 8 zł z unii to ja realizuję tylko takie projekty, gdzie ja za nie płacę tylko parę procent, nie realizuje projektów, gdzie muszę wydać 100% pieniędzy. Taka była jego decyzja. Przez 16 lat były robione projekty głównie pod fundusze unii. Przyszedł nowy prezydent i tą kadencję mogę skomentować tak: budżet zawsze trzeszczał a teraz wyjątkowo trzeszczy, nie ma na nic pieniędzy. Nie ma też funduszy, bo unia na uzbrojenie pieniędzy nie daje więc nie mogliśmy realizować tego typu projektu jak uzbrojenie terenu, owszem tam były wyjątki ale warunki nie do spełnienia za bardzo. Jest jeszcze jeden aspekt, trochę paradoksalny, ponieważ my w Kielcach oddajemy średnio 1000 mieszkań na rok, tyle powstaje, a jednocześnie co roku ubywa 1000 mieszkańców, czyli ta luka mieszkaniowa w skali Kielc jest statystycznie zasypana, bo są ludzie bez mieszkań i jest dramat. Czyli zasób mieszkaniowy mamy potężny i gdyby nie inflacja, gdyby nie to, że każdy kto ma trochę gotówki kupuje te mieszkania toby już ten ruch budowlany stanął, prawo rynkowe by zadziało. Drugi aspekt to jest to, że mamy niekwestionowane pierwsze miejsce jeśli chodzi o udział „wielkiej płyty”, Kielce 42% zasobu mieszkaniowego „wielka płyta”, a ten zasób z „wielkiej płyty” – przykro to mówić - ale kiedyś to będzie gigantyczny kłopot, dlatego powiększanie zasobu mieszkaniowego ponad miarę w takim spojrzeniu ma sens.

21. **Mieszkaniec Nr 22:** Zapis dotyczący wysokości w kontekście Baranówka jest dobrym zapisem, a w niektórych przypadkach jest zapisem krzywdzącym dla osób, które tam mieszkają.

22. **Mieszkaniec Nr 23:** Mówiliśmy o działce, która ma 140 m² przy współczynniku zabudowanym 0,2 to powierzchnia zabudowy wynosi 28 m² i na takiej działce nikt nic nie postawi, w związku z powyższym stosujemy współczynnik 0,5, który daje nam powierzchnię zabudowy 70 m², do jakiej powierzchni działki będziecie stosowali współczynnik 0,5?

Odpowiedź kierownik BPP Piotr Hetmańczyk: Plan miejscowy wprowadza wartość wskaźnika powierzchni zabudowanej w wysokości 50% - nie warunkując w żaden sposób wielkością działki, czyli na wszystkich działkach jest taki sam wskaźnik.

Odpowiedź Dyrektor Artur Hajdorowicz: Jak mówimy o gabarytach, wymiarach to uprawnione są wszystkie poglądy. Zastanawialiśmy się jakie jest źródło tego, że na Baranówku powstają te realizacje developerskie wielorodzinne. Wygląda to tak, że te domy budowano w latach 70-tych z myślą o dzieciach, wnukach, nikt wtedy nie przewidywał, że dzieci „wyfruważą”, jakby nie ma dziedzica siedliskowego jest dziedzic majątkowy i 2 starszych ludzi, którzy już nie mają siły uprawiać ogrodu. Te starsze osoby, których nie stać na utrzymanie domu, ogrodu sprzedają tą nieruchomość i kupują mieszkanie blisko przychodni zdrowia i zmieniają styl życia, a ktoś kto to kupuje, inwestuje w to, niekoniecznie w ogród. Wydaje się, że te działki są naprawdę duże – 1200 m² – to jest duża działka jak na Kielce, liczymy się z taką sytuacją, że te działki będą ulegać podziałowi przynajmniej na połowę i w drugiej linii zabudowy powstanie drugi dom. My nie widzimy żadnych argumentów aby osiedle Baranówek zachować w niezmiennym kształcie. Tu się możemy różnić poglądami. Każdy musi się liczyć z sytuacją, że nieruchomość będzie musiał sprzedać, a sprzedaż działki 1200 m² z ograniczoną możliwością inwestowania może się nie udać.

23. **Mieszkaniec Nr 24:** Bulwersują nas te bloki obok policji.

Odpowiedź Artur Hajdorowicz: Jeszcze raz, jeśli Państwo uważacie, że tu jest jakiś przekręt – to ja zapraszam pokój 130, wezmę akta i nie będę robił żadnej tajemnicy z argumentów, które służyły wydaniu tej decyzji.

24. **Mieszkaniec Nr 25:** Jeszcze raz wracam do tej działki 140 m². Intensywność zabudowy wynosi 0,05 minimalna, z tych dwóch wartości wychodzimy na powierzchnię zabudowy i to wychodzi 7 m². Z tych 0,05 wychodzie Państwo na powierzchnię całkowitą. Jak to się ma do współczynnika zabudowy, który wynosi 0,50. Czy ten współczynnik minimalny nie powinien być podwyższony? Optowaliśmy w piśmie do pana Prezydenta o likwidację podatku prezydenckiego, narzuconego ustawą jest to wysokość 30%.

Odpowiedź z-ca dyrektora Aneta Grodzińska: powierzchnia zabudowy jest osobno określona, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy to jest osobny wskaźnik, potem jest teren biologicznie czynny – następny wskaźnik i wysokość zabudowy. Nie powinien być podwyższony, wszystko się zgadza.

Odpowiedź Artur Hajdorowicz: Renta planistyczna to jest czysta teoria, w Polsce nie działa, standardem jest w planach, że musimy ją wpisać, te 30% jest od różnicy wartości nie od wszystkiego, czyli jeśli działka przed uchwaleniem planu była warta 500 zł, a po uchwaleniu planu 600 zł to bierzemy 30% od 100 zł. Aby tę rentę pobrać, to trzeba wykazać na drodze sądowej, że takie wartości są, jest wynajęty przez gminę prawnik, my wynajmujemy jeszcze lepszego prawnika i trwa to 10, 12 lat.

III. Ustalenia z dyskusji:

1. Wszelkie uwagi należy zgłosić na piśmie w ustalonym terminie do 2 czerwca 2023 r.
2. Wszelkie uwagi zgłoszone na piśmie w wyznaczonym terminie 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.

.....
Podpis osoby sporządzającej
protokół

.....
Prezydent Miasta Kielce