

WYKAZ UWAG

zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11
ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK”
-drugie wyłożenie do publicznego wglądu-

L.p.	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.	09.05.2023	X	Nie zgadzamy się na planowaną lokalizację terenu oznaczonego U2, wnioskujemy żeby przenieść go na sam róg działki oznaczonej ZP1, na rogu ulic Czarnieckiego i Rajtarskiej. Proponowana do tej pory inwestycja, spowoduje znaczne obniżenie wartości lokali usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto wpłynie negatywnie na sąsiednie 2 dęby: szypułkowy i bezszypułkowy - piękne i wysokie - chcemy zapobiec ich niszczeniu jakąkolwiek budową, która zniszczy lub uszkodzi ich system korzeniowy. Dotyczy terenu ZP1 na rogu ulic: Czarnieckiego/Rajtarska, planowanego jako teren zielony i rekreacyjny, zabudowany małą architekturą.	Działka nr ewid. 771/2 obręb 0023	U2 - teren usług związanych z wyżywieniem, usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;	-	Uwaga nieuwzględniona Lokalizację terenu U2 w narożu ulic Czarnieckiego i Janczarskiej (w uwadze omyłkowo nazwanej ul. Rajtarską) uważa się za nieuzasadnioną funkcjonalnie i przestrzennie. W projekcie planu teren usług U2 wyznaczono na styku z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczonymi w niej usługami podstawowymi, zapewniając zarówno kontynuację funkcji usługowej, jak i nawiązując do wytworzonej pierzei zabudowy ulicy Czarnieckiego i istniejącej struktury urbanistycznej. Lokalizacja terenu U2 w oddaleniu od skrzyżowania ww. ulic jest uzasadniona również ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego (widoczność). Ze względu na niewielki obszar (ok. 410 m ²) terenu usługowego U2 oraz ograniczony zakres dopuszczonych ustaleniami planu usług, konieczność spełnienia wymogów przepisów odrębnych w zakresie odległości nowoprojektowanej zabudowy od granicy działki budowlanej, a także na to, iż drzewa zlokalizowane są na sąsiedniej działce (na terenie MW4), nie przewiduje się negatywnego wpływu usług z terenu U2 na przedmiotowe drzewa.	-
2.	24.05.2023	X	W odniesieniu do wyłożonego projektu planu wnosimy o rozważenie następujących uwag, które wynikają z analizy jego zapisów. Nie zauważamy w nim działań mających na celu ochronę istniejącego ładu przestrzennego i klimatu zabudowy w kilku częściach rozpatrywanego obszaru, głównie w rejonie ul. A. Kordeckiego. Zabudowa wzdłuż ul. Kordeckiego, strona parzysta, ma charakter jednorodzinny wolnostojący o powierzchni działek ok. 700 m.kw. i wskaźniku powierzchni zabudowy do 0,2. strona nieparzysta jest częściowo zabudowana budynkami bliźniaczymi. Zabudowa przy sąsiednich ulicach Batorego i Chodkiewicza to głównie budynki w zabudowie bliźniaczej bądź zbliźniaczonej, o	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nieuwzględniona Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów.	-

		<p>powierzchni działek pomiędzy 360 a 500 m.kw. i współczynnika zabudowy oscylującym wokół wartości 0,3. Dodatkowo przy obu tych ulicach wskaźnik intensywności zabudowy jest dość wysoki, gdyż budynki te liczą sobie od 3 do 4 kondygnacji.</p> <p>Uważamy, że automatyczne przenoszenie wskaźników zabudowy z rejonów dzielnicy o gęstce zabudowie na działkach o małej powierzchni do rejonów o większych powierzchniach działek i niższym wskaźniku zabudowy to nie jest próba ewolucyjnego zapewnienia dzielnicy możliwości rozwoju urbanistycznego, lecz niezwykle progresywne i rewolucyjne dążenie do nieuzasadnionego wprowadzenia na teren o stabilnym charakterze zabudowy wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy obcych dla niego rozwiązań naruszających zdecydowanie istniejący ład przestrzenny i zakłócających ustalony sposób użytkowania w zakresie zachowania prywatności w części rekreacyjno-wypoczynkowej.</p> <p>Zwróćmy uwagę, że przeniesienie wskaźnika zabudowy 0,33 z części dzielnicy o niewielkich rozmiarach działek i zabudowie bliźniaczej spowoduje w części dzielnicy zawierającej zabudowę wolnostojącą o wskaźniku zabudowy do 0,2, czyli powierzchni zabudowy ok. 100 do 120 m.kw. na działkach ok. 700 m.kw. możliwość uzyskania pozwolenia na wybudowanie budynku o powierzchni zabudowy do 240 m.kw.</p> <p>Nie jest to propozycja wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.61, który wyraźnie mówi o kształtowaniu zabudowy w oparciu o wskaźniki charakteryzujące zabudowę sąsiednią posiadającą dojazd z tej samej drogi publicznej. Nietrudno się domyśleć intencji prawodawcy, polegającej na ochronie istniejącej zabudowy, jej klimatu oraz wynikających stąd funkcji użytkowych. Rozporządzenie regulujące sposób wykonania analizy istniejącej zabudowy to akt wykonawczy drugiego rzędu, który musi dostosować się do myśli zawartej w ustawie, a znajduje zastosowanie tam, gdzie trudno znaleźć obiekty referencyjne. Z pewnością nie służy jako środek do aplikowania w istniejącą zabudowę rozwiązań inwazyjnych i naruszających ład przestrzenny.</p> <p>Kolejnym przykładem dającym materiał do analizy niech będzie proponowany wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5. łącznie z proponowanym wskaźnikiem zabudowy np. 0,33 da możliwość wybudowania w rejonie o wskaźniku zabudowy do 0,2 obiektu o powierzchni użytkowej do 240 m.kw. o rozmiarach np. 20x12 m. i ilości kondygnacji 3 (przy wersji lekko zagłębionego przyziemia). W efekcie obok budynku wolnostojącego o wymiarach 10x10 m. i powierzchni użytkowej do 150 m.kw. powstanie blokhauz o powierzchni użytkowej do 720m.kw., całkowicie dominujący nad istniejącą zabudową. Takie rozwiązanie przywodzi na myśl funkcjonujące do niedawna w dzielnicy rozwiązanie zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>Kolejnym składnikiem budzącym mocne zastrzeżenia jest zamierzenie sytuowania usług podstawowych do 200 m.kw. w obiektach mieszkalnych w projekcie planu. łącznie z częścią mieszkalną do ok. 200-300 m.kw. spowoduje to rozmnożenie w dzielnicy obiektów łączących dwie funkcje – rodzinnego zakładu pracy oraz mieszkania. Gdzie będą parkować klienci i pracownicy tych zakładów. Czy miasto ma rozwiązanie tej kwestii? Bo w proponowanym planie nie można ich dostrzec. Drogi w obszarze dzielnicy są wąskie i ciasne.</p> <p>W konkluzji, jeżeli pozwolić na budowanie budownictwa jednorodzinne o charakterze rezydencji, to na większych działkach. Takie przykłady w dzielnicy można znaleźć. Jeżeli pozwolić na budowanie obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy i mieszkaniowej – i takie przykłady można znaleźć, to również na większej działce, wszakże z propozycją rozwiązania problemu miejsc parkingowych.</p>			<p>Brak jest powodów aby na obszarze Baranówka utrzymywać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m2 i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczania zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego.</p> <p>Stworzenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formach wykorzystujących możliwości terenowe w sposób bardziej intensywny ma także na celu utrzymanie istniejących stosunkowo wysokich rynkowych wartości nieruchomości w obrębie Baranówka, a przez to m.in. ustabilizowanie majątku mieszkańców na dotychczasowym poziomie i uniknięcie odszkodowań z tytułu spadku wartości działek.</p> <p>Projekt planu zachowuje wymogi ładu przestrzennego poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenów, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.</p> <p>Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają m.in. istniejące gabaryty budynków oraz zostały dostosowane do parametrów istniejącej, niejednorodnej i zróżnicowanej zabudowy.</p> <p>Wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie określona została w sposób umożliwiający optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w zastaną przestrzeń.</p> <p>Kwestionowane w uwadze dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji usług jest uzasadnione zauważalnym niedostatkiem usług podstawowych na obszarze osiedla Baranówek. Jednocześnie należy podkreślić, że w projekcie planu usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Ponadto, zgodnie z definicją budynku jednorodzinne zawartą w art 3 pkt 2a prawa budowlanego, możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenia planu miejscowego nieznacznie zwiększają ww. udział procentowy.</p> <p>Dodatkowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce wskazuje obszar objęty planem jako wymagający przekształceń, rewitalizacji lub rehabilitacji, w kontekście występującego na nim niedoboru w zakresie usług publicznych.</p>	
--	--	---	--	--	---	--

3.	24.05.2023	X	Plan jest korzystny dla mieszkańców Baranówka, zachowuje charakter dzielnicy. Wskaźniki planu są zgodne z istniejącą zabudową. Proszę o jak najszybsze uchwalenie planu. Panie Prezydencie do dzieła !!	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
4.	24.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze uchwalenie planu. Obecny projekt planu jest korzystny dla mieszkańców, zachowuje charakter dzielnicy. Dalszy brak planu może zaburzyć charakter tego osiedla. Proszę by nie zwracano na jakieś uwagi samowarnczej grupy " reprezentantów osiedla" którzy doprowadzili do tego że tego planu dalej nie ma. \Wysokość budynków wskazana w projekcie planu odpowiada budynkom na każdym osiedlu. Co więcej, na Baranówku jest pełno domów które mają wysokości po 13-14 m. Dalszy impas nikomu nie pomaga !!	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
5.	24.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze uchwalenie planu. Ten projekt jest bardzo korzystny dla nas mieszkańców Baranówka. Poprzez przedłużającą się procedurę nie możemy inwestować na swoich działkach, żyjemy w niepewności. Panie Prezydencie przychylił się Pan do naszych uwag, czas postawić " kropkę nad i" i uchwalić ten plan !!	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
6.	24.05.2023	X	Plan jest korzystny dla nas mieszkańców Baranówka. Wskazane parametry są tożsame z naszymi parametrami domów, choć niektóre domy są dużo wyższe. Teraz czas uchwalić ten plan jak najszybciej i zakończyć temat Baranówka, zachowując jego dotychczasowy charakter. Proszę doprowadzić sprawę do końca byśmy nie zostali z rozrzedzonym tematem na lata !!	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
7.	24.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze uchwalenie planu. Ten plan jest dla nas mieszkańców bardzo korzystny. Zachowuje charakter dzielnicy. Cała sprawa trwa już bardzo długo i podczas całej tej procedury nie możemy nic robić na swoich działkach. Czas doprowadzić ten temat do końca i umożliwić nam normalne korzystanie z prawa własności. Wskazane parametry w planie wpisują się w charakterystykę osiedla i są zgodne z zabudową istniejącą.	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
8.	24.05.2023	X	Uważam iż projekt tego planu jest bardzo dobry dla każdego mieszkańca osiedla Baranówek. Trzeba go jak najszybciej uchwalić, by pozwolić ludziom inwestować na swoich działkach. Dość już lobby Pana Brauna i Pani Gładki, to nie są miejsca planiści - choć za takich się uważają. Pozwólcie wreszcie ludziom mieszkającym na tym osiedlu normalnie funkcjonować i korzystać z nadrzędnego przysługującego nam prawa - PRAWA WŁASNOŚCI	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
9.	24.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze uchwalenie planu dla Baranówka. Obecnie procedowany projekt planu jest nadzwyczaj dobry dla mieszkańców. Panie Prezydencie skoro uwzględnił Pan uwagi do poprzedniego planu to niech Pan uchwali ten plan i doprowadzi sprawę do końca. Nie może Pan zostawić mieszkańców z rozrzedzonym tematem planu zagospodarowania. Poprzez przedłużającą się procedurę związaną z planem, właściciele działek nie mogą nic na nich robić, tym samym ograniczane jest ich prawo własności - ile jeszcze?	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
10.	24.05.2023	X	Jako mieszkaniac osiedla proszę o jak najszybsze uchwalenie planu. Plan dla nas mieszkańców jest bardzo korzystny. Proszę o nie zwracać uwagi na potencjalne uwagi samowarnczej grupy reprezentantów osiedla, gdyż nikt nie dał im mandatu by reprezentowali nas - mieszkańców, a reprezentują własne interesy.	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do

			Panie Prezydencie, przychylił się Pan do naszych uwag i zmienił plan, obecny jest bardzo dobry. Niech Pan doprowadzi sprawę do końca i pozwoli nam korzystać z przysługującego nam prawa własności, bo na dziś dzień nie możemy nic zrobić na swoich działkach, już od ponad 2 lat. Ile jeszcze?						planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
11.	25.05.2023	X	Procedowany plan jest bardzo korzystny dla wszystkich mieszkańców osiedla Baranówek. Pozwala zachować jego dotychczasowy charakter. Wskaźniki zabudowy wskazane w projektowanym planie są tożsame z budynkami które znajdują się na tym osiedlu. Państwo Radni złączcie siły ponad politycznymi podziałami i doprowadźcie tą sprawę do końca !	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
12.	25.05.2023	X	Popieram w całości ustalenia nowego planu zagospodarowania. Proszę o jak najszybsze jego uchwalenie. Wskazane parametry zabudowy w nowym planie są tożsame z parametrami zastanych budynków na osiedlu Baranówek. Nowy plan chroni charakter okolicy. Proszę nie zostawiać mieszkańców z rozgrzebanym tematem planu. Trzeba jak najszybciej go uchwalić żebyśmy my mieszkańcy wreszcie mogli cokolwiek robić na swoich działkach.	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
13.	25.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze uchwalenie projektu planu. Plan jest korzystny dla każdego mieszkańca Baranówka, zachowuje charakter dzielnicy. Proszę by uchwalenie tego planu nie było rozgrywką polityczną pomiędzy radnymi, a my mieszkańcy zostaniemy z rozgrzebanym tematem na lata. Połączcie Państwo siły i doprowadźcie temat planu do końca, by umożliwić nam wreszcie korzystanie z przysługującego nam prawa własności !!	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
14.	25.05.2023	X	Proszę uchwalić ten plan, jest on dla nas korzystny. Zachowuje dotychczasowy charakter osiedla. Niech on nie będzie tematem politycznych rozgrywek, gdzie finalnie ucierpimy tylko my. Parametry zabudowy w procedowanym planie odpowiadają istniejącej zabudowie na osiedlu i pozwalają na zachowanie ładu przestrzennego. Państwo Radni i Panie Prezydencie, do dzieła, działacie dla nas i w naszym imieniu. Doprowadźcie tą sprawę do końca byśmy mogli spać spokojnie.	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
15.	26.05.2023	X	Proszę o jak najszybsze przyjęcie procedowanego planu. Wskaźniki w nim wskazane idealnie wpisują się w zachowanie charakteru osiedla. Co więcej wiele istniejących budynków jest wyższych i zajmuje większą powierzchnię działki niż zapisy w planie. Poprzez przedłużającą się procedurę uchwalenia planu, mieszkańcy nie mogą inwestować na swoich działkach, czym ogranicza się ich prawo własności. Nie możemy dłużej czekać. Panie Prezydencie, Drodzy Radni do dzieła ! Niech ten plan nie będzie przedmiotem politycznej rozgrywki !	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
16.	26.05.2023	X	Plan jest korzystny dla wszystkich zainteresowanych stron. Pozwala zachować istniejący charakter osiedla. Wskaźniki zabudowy wskazane w planie odpowiadają istniejącym budynkom. Co więcej wiele budynków jest dużo wyższych niż wysokość wskazana w planie, a także posiadają wyższy wskaźnik powierzchni zabudowy. Państwo Radni i Panie Prezydencie, proszę postawić " kropkę nad i" i uchwalić ten plan ponad podziałami. Niech ten plan nie stanie się przedmiotem politycznej rozgrywki, gdzie ucierpimy my mieszkańcy!	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
17.	26.05.2023	X	Uważam że plan w takiej postaci powinien być przyjęty jak najszybciej. Procedowany plan pozwala zachować charakter dzielnicy. Jest dobry dla każdego z mieszkańców Baranówka. Wskazane parametry zabudowy w procedowanym	Cały obszar planu	-	-		-	Pismo nie może być zakwalifikowane

			planie odpowiadają parametrom budynków zlokalizowanych na Baranówku. Co więcej, dużo budynków jednorodzinnych jest wyższych i mają np po 13-14m . Budynki te zazwyczaj zlokalizowane są na małych działkach, a więc wskaźnik ich powierzchni zabudowy również jest wysoki i oscyluje wokół 50%. Państwo Radni, zwracam się do Was z prośbą byście doprowadzili tą sprawę do końca i uchwalili ten plan jak najszybciej PONAD partyjnymi podziałami !!					jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
18.	29.05.2023	X	Popieram istniejący plan. Wskaźniki wskazane w planie odpowiadają nieruchomościom znajdującym się na obszarze planu. Zarówno domy posadowione na małych działkach jak i większych działkach posiadają wskaźniki pow. zabudowy około 40%. Niektóre z nich są 4 kondygnacyjne o wysokości przekraczającej 10m. Jeżeli ktoś twierdzi inaczej to na prawdę polecam, wsiąść w samochód i przejechać się po osiedlu. Domy ludzi którzy protestowali przed zabudową wielorodzinną także są wysokie, Pani która każdorazowo zakłócała konsultacje, ma dom o 4 kondygnacjach o wysokości ponad 12 m, a wskaźnik pow. zabudowy ponad 40%. Pani która przewodzi grupie OdNowa Świelicy, również ma dom o 3 pełnych kondygnacjach, na stosunkowo niewielkiej działce, gdzie ten wskaźnik zabudowy również jest spory. Drodzy Radni i Prezydencie, uchwalcie wreszcie ten plan i nie róbcie z niego politycznych rozgrywek.	Cały obszar planu	-	-	-	Pismo nie może być zakwalifikowane jako uwaga do planu - nie podlega rozstrzygnięciu.
19.	29.05.2023	X	W odniesieniu do wyłożonego projektu planu wnosimy o rozważenie następujących uwag, które wynikają z analizy jego zapisów. Nie zauważamy w nim działań mających na celu ochronę istniejącego ładu przestrzennego i klimatu zabudowy w kilku częściach rozpatrywanego obszaru, głównie w rejonie ul. A. Kordeckiego. Zabudowa wzdłuż ul. Kordeckiego, strona parzysta, ma charakter jednorodzinny wolnostojący o powierzchni działek ok. 700 m.kw. i wskaźniku powierzchni zabudowy do 0,2. strona nieparzysta jest częściowo zabudowana budynkami bliźniaczymi. Zabudowa przy sąsiednich ulicach Batorego i Chodkiewicza to głównie budynki w zabudowie bliźniaczej bądź zbliźniaczonej, o powierzchni działek pomiędzy 360 a 500 m.kw. i współczynniku zabudowy oscylującym wokół wartości 0,3. Dodatkowo przy obu tych ulicach wskaźnik intensywności zabudowy jest dość wysoki, gdyż budynki te liczą sobie od 3 do 4 kondygnacji. Uważamy, że automatyczne przenoszenie wskaźników zabudowy z rejonów dzielnicy o gęstej zabudowie na działkach o małej powierzchni do rejonów o większych powierzchniach działek i niższym wskaźniku zabudowy to nie jest próba ewolucyjnego zapewnienia dzielnicy możliwości rozwoju urbanistycznego, lecz niezwykle progresywne i rewolucyjne dążenie do nieuzasadnionego wprowadzenia na teren o stabilnym charakterze zabudowy wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy obcych dla niego rozwiązań naruszających zdecydowanie istniejący ład przestrzenny i zakłócających ustalony sposób użytkowania w zakresie zachowania prywatności w części rekreacyjno-wypoczynkowej. Zwróćmy uwagę, że przeniesienie wskaźnika zabudowy 0,33 z części dzielnicy o niewielkich rozmiarach działek i zabudowie bliźniaczej spowoduje w części dzielnicy zawierającej zabudowę wolnostojącą o wskaźniku zabudowy do 0,2, czyli powierzchni zabudowy ok. 100 do 120 m.kw. na działkach ok. 700 m.kw. możliwość uzyskania pozwolenia na wybudowanie budynku o powierzchni zabudowy do 240 m.kw.. Nie jest to propozycja wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.61, który wyraźnie mówi o kształtowaniu zabudowy w oparciu o wskaźniki charakteryzujące zabudowę sąsiednią posiadającą dojazd z tej samej drogi publicznej. Nietrudno się domyśleć intencji prawodawcy, polegającej na ochronie istniejącej zabudowy, jej klimatu oraz wynikających stąd funkcji użytkowych. Rozporządzenie regulujące sposób wykonania analizy istniejącej zabudowy to akt wykonawczy drugiego rzędu, który musi	Cały obszar planu	-	-	Uwaga nieuwzględniona Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów. Brak jest powodów aby na obszarze Baranówka utrzymywać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m2 i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego. Stworzenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formach wykorzystujących możliwości terenowe w sposób bardziej intensywny ma także na celu utrzymanie istniejących stosunkowo wysokich rynkowych wartości nieruchomości w obrębie Baranówka, a przez to m.in. ustabilizowanie majątku mieszkańców na dotychczasowym poziomie i uniknięcie odszkodowań z tytułu spadku wartości działek. Projekt planu zachowuje wymogi ładu przestrzennego poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenów, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.	-

		<p>dostosować się do myśli zawartej w ustawie, a znajduje zastosowanie tam, gdzie trudno znaleźć obiekty referencyjne. Z pewnością nie służy jako środek do aplikowania w istniejącą zabudowę rozwiązań inwazyjnych i naruszających ład przestrzenny. Kolejnym przykładem dającym materiał do analizy niech będzie proponowany wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5. Łącznie z proponowanym wskaźnikiem zabudowy np. 0,33 da możliwość wybudowania w rejonie o wskaźniku zabudowy do 0,2 obiektu o powierzchni użytkowej do 240 m.kw. o rozmiarach np. 20x12 m. i ilości kondygnacji 3 (przy wersji lekko zagłębionego przyziemia). W efekcie obok budynku wolnostojącego o wymiarach 10x10 m. i powierzchni użytkowej do 150 m.kw. powstanie blokhauz o powierzchni użytkowej do 720m.kw., całkowicie dominujący nad istniejącą zabudową. Takie rozwiązanie przywodzi na myśl funkcjonujące do niedawna w dzielnicy rozwiązanie zabudowy wielorodzinnej. Kolejnym składnikiem budzącym mocne zastrzeżenia jest zamierzenie sytuowania usług podstawowych do 200 m.kw. w obiektach mieszkalnych w projekcie planu. Łącznie z częścią mieszkalną do ok. 200-300 m.kw. spowoduje to rozmnożenie w dzielnicy obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy oraz mieszkania. Gdzie będą parkować klienci i pracownicy tych zakładów. Czy miasto ma rozwiązanie tej kwestii? Bo w proponowanym planie nie można ich dostrzec. Drogi w obszarze dzielnicy są wąskie i ciasne.</p> <p>W konkluzji, jeżeli pozwolić na budowanie budownictwa jednorodzinnego o charakterze rezydencji, to na większych działkach. Takie przykłady w dzielnicy można znaleźć. Jeżeli pozwolić na budowanie obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy i mieszkaniowej - i takie przykłady można znaleźć, to również na większej działce, wszakże z propozycją rozwiązania problemu miejsc parkingowych.</p>			<p>Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają m.in. istniejące gabaryty budynków oraz zostały dostosowane do parametrów istniejącej, niejednorodnej i zróżnicowanej zabudowy.</p> <p>Wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie określona została w sposób umożliwiający optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w zastaną przestrzeń.</p> <p>Kwestionowane w uwadze dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji usług jest uzasadnione zauważalnym niedostatkami usług podstawowych na obszarze osiedla Baranówek. Jednocześnie należy podkreślić, że w projekcie planu usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Ponadto, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w art 3 pkt 2a prawa budowlanego, możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenia planu miejscowego nieznacznie zwiększają ww. udział procentowy.</p> <p>Dodatkowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce wskazuje obszar objęty planem jako wymagający przekształceń, rewitalizacji lub rehabilitacji, w kontekście występującego na nim niedoboru w zakresie usług publicznych.</p>	
--	--	---	--	--	--	--

20.	30.05.2023	X	<p>W odniesieniu do wyłożonego projektu planu wnosimy o rozważenie następujących uwag które wynikają z analizy jego zapisów.</p> <p>Uważamy, że automatyczne przenoszenie wskaźników zabudowy z rejonów dzielnicy o gęstej zabudowie na działkach o małej powierzchni do rejonów o większych powierzchniach działek i niższym wskaźniku zabudowy to nie jest próba ewolucyjnego zapewnienia dzielnicy możliwości rozwoju urbanistycznego, lecz niezwykle progresywne i rewolucyjne dążenie do nieuzasadnionego wprowadzenia na teren o stabilnym charakterze zabudowy wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy obcych dla niego rozwiązań naruszających zdecydowanie istniejący ład przestrzenny i zakłócających ustalony sposób użytkowania w zakresie zachowania prywatności w części rekreacyjno- wypoczynkowej. Przykładami takiej opcji jest przenoszenie parametrów sposobu zabudowy nieparzystej strony ulicy Chodkiewicza na ulice Batorego czy Sobieskiego, które od początku do końca mają charakter niskiej zabudowy jednorodzinnej i stawianie budynków usługowych czy wielorodzinnych całkowicie zakłóca charakter zabudowy tej części osiedla.</p> <p>Kolejnym składnikiem budzącym mocne zastrzeżenia jest zamierzenie sytuowania usług podstawowych do 200 m.kw. w obiektach mieszkalnych w projekcie planu. Łącznie z częścią mieszkalną do ok. 200-300 m.kw. Spowoduje to rozmnożenie w dzielnicy obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy oraz mieszkania. W związku z rodzajem dróg osiedlowych (wąskie i zatłoczone), ilością pojazdów i zapewnienie bezpieczeństwa pieszym, koniecznym wydaje się przy planowaniu zapewnienie przynajmniej kilku miejsc parkingowych dla pracowników i klientów tych zakładów.</p> <p>W konkluzji, jeżeli pozwolić na budowanie budownictwa jednorodzinnego o charakterze rezydencji, to na większych działkach (powyżej 600 m.kw..) Takie przykłady na terenie dzielnicy można wskazać. Jeśli pozwolić na budowę obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy i mieszkaniowej to koniecznie z możliwością parkowania przynajmniej kilku pojazdów.</p>	Cały obszar planu	-	-	<p style="text-align: center;">Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów.</p> <p>Brak jest powodów aby na obszarze Baranówka utrzymać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m2 i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczenia zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego.</p> <p>Stworzenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formach wykorzystujących możliwości terenowe w sposób bardziej intensywny ma także na celu utrzymanie istniejących stosunkowo wysokich rynkowych wartości nieruchomości w obrębie Baranówka, a przez to m.in. ustabilizowanie majątku mieszkańców na dotychczasowym poziomie i uniknięcie odszkodowań z tytułu spadku wartości działek.</p> <p>Kwestionowane w uwadze dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji usług jest uzasadnione zauważalnym niedostatkiem usług podstawowych na obszarze osiedla Baranówek. Jednocześnie należy podkreślić, że w projekcie planu usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Ponadto, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w art 3 pkt 2a prawa budowlanego, możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenia planu miejscowego nieznacznie zwiększają ww. udział procentowy.</p> <p>Dodatkowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce wskazuje obszar objęty planem jako wymagający przekształceń, rewitalizacji lub rehabilitacji, w kontekście występującego na nim niedoboru w zakresie usług publicznych.</p>	-
-----	------------	---	---	-------------------	---	---	--	---

21.	30.05.2023	X	<p>W odniesieniu do wyłożonego projektu planu wnosimy o rozważenie następujących uwag, które wynikają z analizy jego zapisów. Nie zauważamy w nim działań mających na celu ochronę istniejącego ładu przestrzennego i klimatu zabudowy w kilku częściach rozpatrywanego obszaru, głównie w rejonie ul. A. Kordeckiego. Zabudowa wzdłuż ul. Kordeckiego, strona parzysta, ma charakter jednorodzinny wolnostojący o powierzchni działek ok. 700 m.kw. i wskaźniku powierzchni zabudowy do 0,2. strona nieparzysta jest częściowo zabudowana budynkami bliźniaczymi. Zabudowa przy sąsiednich ulicach Batorego i Chodkiewicza to głównie budynki w zabudowie bliźniaczej bądź zbliźniczonej, o powierzchni działek pomiędzy 360 a 500 m.kw. i współczynniku zabudowy oscylującym wokół wartości 0,3. Dodatkowo przy obu tych ulicach wskaźnik intensywności zabudowy jest dość wysoki, gdyż budynki te liczą sobie od 3 do 4 kondygnacji.</p> <p>Uważamy, że automatyczne przenoszenie wskaźników zabudowy z rejonów dzielnicy o gęstej zabudowie na działkach o małej powierzchni do rejonów o większych powierzchniach działek i niższym wskaźniku zabudowy to nie jest próba ewolucyjnego zapewnienia dzielnicy możliwości rozwoju urbanistycznego, lecz niezwykle progresywne i rewolucyjne dążenie do nieuzasadnionego wprowadzenia na teren o stabilnym charakterze zabudowy wolnostojącej o niskim wskaźniku zabudowy obcych dla niego rozwiązań naruszających zdecydowanie istniejący ład przestrzenny i zakłócających ustalony sposób użytkowania w zakresie zachowania prywatności w części rekreacyjno-wypoczynkowej.</p> <p>Zwróćmy uwagę, że przeniesienie wskaźnika zabudowy 0,33 z części dzielnicy o niewielkich rozmiarach działek i zabudowie bliźniaczej spowoduje w części dzielnicy zawierającej zabudowę wolnostojącą o wskaźniku zabudowy do 0,2, czyli powierzchni zabudowy ok. 100 do 120 m.kw. na działkach ok. 700 m.kw. możliwość uzyskania pozwolenia na wybudowanie budynku o powierzchni zabudowy do 240 m.kw..</p> <p>Nie jest to propozycja wynikająca z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art.61, który wyraźnie mówi o kształtowaniu zabudowy w oparciu o wskaźniki charakteryzujące zabudowę sąsiednią posiadającą dojazd z tej samej drogi publicznej. Nietrudno się domyśleć intencji prawodawcy, polegającej na ochronie istniejącej zabudowy, jej klimatu oraz wynikających stąd funkcji użytkowych. Rozporządzenie regulujące sposób wykonania analizy istniejącej zabudowy to akt wykonawczy drugiego rzędu, który musi dostosować się do myśli zawartej w ustawie, a znajduje zastosowanie tam, gdzie trudno znaleźć obiekty referencyjne. Z pewnością nie służy jako środek do aplikowania w istniejącą zabudowę rozwiązań inwazyjnych i naruszających ład przestrzenny.</p> <p>Kolejnym przykładem dającym materiał do analizy niech będzie proponowany wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5. Łącznie z proponowanym wskaźnikiem zabudowy np. 0,33 da możliwość wybudowania w rejonie o wskaźniku zabudowy do 0,2 obiektu o powierzchni użytkowej do 240 m.kw. o rozmiarach np. 20x12 m. i ilości kondygnacji 3 (przy wersji lekko zagłębionego przyziemia). W efekcie obok budynku wolnostojącego o wymiarach 10x10 m. i powierzchni użytkowej do 150 m.kw. powstanie blokhaus o powierzchni użytkowej do 720m.kw., całkowicie dominujący nad istniejącą zabudową. Takie rozwiązanie przywodzi na myśl funkcjonujące do niedawna w dzielnicy rozwiązanie zabudowy wielorodzinnej.</p> <p>Kolejnym składnikiem budzącym mocne zastrzeżenia jest zamierzenie sytuowania usług podstawowych do 200 m.kw. w obiektach mieszkalnych w projekcie planu. Łącznie z częścią mieszkalną do ok. 200-300 m.kw. spowoduje to</p>	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów.</p> <p>Brak jest powodów aby na obszarze Baranówka utrzymać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m2 i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczania zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego.</p> <p>Stworzenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formach wykorzystujących możliwości terenowe w sposób bardziej intensywny ma także na celu utrzymanie istniejących stosunkowo wysokich rynkowych wartości nieruchomości w obrębie Baranówka, a przez to m.in. ustabilizowanie majątku mieszkańców na dotychczasowym poziomie i uniknięcie odszkodowań z tytułu spadku wartości działek.</p> <p>Projekt planu zachowuje wymogi ładu przestrzennego poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenów, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.</p> <p>Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają m.in. istniejące gabaryty budynków oraz zostały dostosowane do parametrów istniejącej, niejednorodnej i zróżnicowanej zabudowy.</p> <p>Wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie określona została w sposób umożliwiający optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w zastaną przestrzeń.</p> <p>Kwestionowane w uwadze dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji usług jest uzasadnione zauważalnym niedostatkiem usług podstawowych na obszarze osiedla Baranówek. Jednocześnie należy podkreślić, że w projekcie planu usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Ponadto, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w art 3 pkt 2a prawa budowlanego, możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenia planu miejscowego nieznacznie zwiększają ww. udział procentowy.</p> <p>Dodatkowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce wskazuje</p>	-
22.	30.05.2023	X						
23.	30.05.2023	X						
24.	31.05.2023	X						
25.	31.05.2023	X						
26.	31.05.2023	X						

			<p>rozmożenie w dzielnicy obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy oraz mieszkania. Gdzie będą parkować klienci i pracownicy tych zakładów. Czy miasto ma rozwiązanie tej kwestii? Bo w proponowanym planie nie można ich dostrzec. Drogi w obszarze dzielnicy są wąskie i ciasne.</p> <p>W konkluzji, jeżeli pozwolić na budowanie budownictwa jednorodzinne o charakterze rezydencji, to na większych działkach. Takie przykłady w dzielnicy można znaleźć. Jeżeli pozwolić na budowanie obiektów łączących dwie funkcje - rodzinnego zakładu pracy i mieszkaniowej - i takie przykłady można znaleźć, to również na większej działce, wszakże z propozycją rozwiązania problemu miejsc parkingowych.</p>				<p>obszar objęty planem jako wymagający przekształceń, rewitalizacji lub rehabilitacji, w kontekście występującego na nim niedoboru w zakresie usług publicznych.</p>	
27.	02.06.2023	X	<p>Przygotowanie i poddanie pod publiczną debatę drugiego, zweryfikowanego pod presją nielicznej grupy mieszkańców, usurpującej sobie miano „reprezentantów” mieszkańców Baranówka i ich rodzin nie mieszkających na Baranówku, nadal uważam za działanie niecelowe, wykonywane przez UM Kielce jedynie pod pseudo społeczną presją. Analizując istniejącą i potencjalnie możliwą zabudowę terenu, objętego projektem planu uważam, że Miasto popełnia ogromny i kosztowny błąd ograniczając zabudowę tego terenu wyłącznie do zabudowy jednorodzinnej. Kompromisem do obecnie przedstawionego planu, była propozycja przedstawiona w styczniu br., która uwzględniała wydane i procedowane wnioski o warunkach zabudowy. Miasto, tym razem zmieniając plan zabudowy naraża się na odszkodowania planistyczne, wyłączając atrakcyjne tereny, idealnie pasujące do mało intensywnej zabudowy wielorodzinnej. Powstałe na Baranówku przykłady zabudowy wielorodzinnej tylko tę tezę potwierdzają. Budynki wielorodzinne są nowoczesne, z niebanalną architekturą i przede wszystkim nie szpecą krajobrazu, niestety odwrotnie niż większość istniejących budynków jednorodzinnych powstałych w okresie radsoznego budownictwa z lat 70 –tych minionego stulecia. Ja rozumiem, że plan tworzy się z myślą o przyszłości tej bliższej i dalszej, ale dlaczego mamy fundować następnym właścicielom/pokoleniom, takie bezsensowne ograniczenia? Abstrahując jednak od przyczyn i obecnie prezentowanych skutków tej decyzji (o powstaniu projektu MPZP dla tej części Baranówka), przedstawiona propozycja planu, w moim konkretnym przypadku, dla mojej działki o numerze 752, jest nie do zaakceptowania. Przede wszystkim nie zgadzam się z wyłączeniem mojej działki z możliwej (prezentowanej we wcześniejszej wersji planu) zabudowy wielorodzinnej. Żądam przywrócenia pierwotnych zapisów z projektu planu ze stycznia 2023 roku. Dlaczego autorzy planu nie honorują wcześniej wydanej przez ten sam Urząd Miasta Kielce i utrzymanej w mocy przez SKO, Decyzji WZiZT? Działkę tę nabyłem z zamiarem realizacji na niej właśnie zabudowy wielorodzinnej, które to zamierzenia są obecnie niweczone przez taką nieodpowiedzialną propozycję planu miejscowego. Zgodnie z opinią prawną Prawników UM Kielce (której jestem posiadaczem), takie niekorzystne dla mnie zapisy planu, będą skutkowały dla UM Kielce kosztownym wielomilionowym odszkodowaniem „planistycznym”. Rodzi się zatem następne pytanie, dlaczego UM Kielce dobrowolnie godzi się na wydawanie z miejskiej kasy, (którą ja również zasilam podatkami) naszych wspólnych pieniędzy w imię zaspokajania nadmiarowych roszczeń grupki awanturników? Taką, prezentowaną obecnie wersję propozycji planu miejscowego, uważam za naruszającą moje prawa właścicielskie i wyraz aroganckiego, nierównego traktowania właścicieli nieruchomości, na tej części osiedla Baranówek. Nie zgadzam się również ze stwierdzeniami zamieszczonymi w Uzasadnieniu Prezydenta Miasta Kielce, który w obydwu wersjach propozycji planu miejscowego, tych ze stycznia 2023 i kwietnia 2023, zapewnia iż, „wnikliwie rozważył interes publiczny i prywatny w kontekście ustaleń planu, nie nadużywając przy tym tzw. władztwa planistycznego”. Jak się ma to stwierdzenie do faktu, że w styczniu 2023 roku moja</p>	<p>Działka nr 752, adres: 25-127 Kielce, Al. Na Stadion 43A</p>	<p>MN17 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>-</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Modyfikacja i ponowne wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nastąpiły na skutek pozytywnego rozpatrzenia części uwag złożonych w toku pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, uwag dotyczących likwidacji przeznaczanie mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze wszystkimi konsekwencjami, jakie to działanie może za sobą nieść.</p> <p>Procedura wyłożenia projektu planu, w tym zorganizowania dyskusji publicznej, zbierania i rozpatrzenia uwag, przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami. Tym samym zarzuty co do niecelowości organ uznaje za bezzasadne. Mając na uwadze powyższe, przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pozostawiono jedynie dla legalnie wzniesionej zabudowy istniejącej.</p> <p>W toku dyskusji publicznych i spotkań mieszkańcy Baranówka w kwestii usług wyrażali wyraźne stanowisko, iż funkcje usługowe w postaci „czyste” (tj. 100% powierzchni usług na nieruchomości) są dla sąsiadujących siedlisk - podobnie jak zabudowa wielorodzinną - źródłem uciążliwości związanej z działalnością komercyjną i ruchem klientów; m.in. z tego powodu pierwotnie planowana na działce miejskiej funkcja usługowa finalnie została przeznaczona pod osiedlową zieleń urządzoną (ZP1).</p> <p>Główną motywacją podjęcia prac nad planem był wyraźny wyartykułowany przez większość mieszkańców cel, jakim jest zapewnienie przez akt prawa miejscowego niezakłóconego spokoju i ciszy egzystencji w istniejącym założeniu willowym. Stąd, co do zasady, usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Praktyka wskazuje, że działalność komercyjna ściśle powiązana na jednej działce z funkcją mieszkaniową z natury rzeczy, kiedy przedsiębiorca jest także członkiem lokalnej społeczności, niesie daleko mniejsze oddziaływanie na sąsiedztwo niż w przypadku wyłącznej funkcji usługowej.</p> <p>Obowiązujące przepisy prawa nie nakładają na gminę obowiązku uwzględnienia w planie miejscowym wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a wychodząc naprzeciw oczekiwaniom właściciela działki, dopuszczono w planie do dnia 31 grudnia 2050 r. możliwość rozbudowy istniejącej funkcji usługowej,</p>	<p>-</p>

			<p>działka miał możliwość zabudowy wielorodzinnej, a w kwietniu tego samego roku, jest już tylko działką z możliwością zabudowy jednorodzinnej? Interesem prywatnym i szeroko rozumianym interesem publicznym jest, aby w jak największym stopniu uwalniać tereny w granicach miasta pod zabudowę gwarantującą rozwój tego miasta, czyli wielorodzinną. Teren objęty planem to obszar, aż 57 hektarów!!!. Zabudowa jednorodzinna jest charakterystyczna (na całym Świecie) dla satelit aglomeracji miejskich, w naszym przypadku to: Bilcza, Cedzyna, Zagnańsk, Masłów i wiele innych, wspaniałych przygranicznych, czy obrzeżnych miejsc Miasta Kielce. Kolejnym punktem, z którym nie mogę się zgodzić i wnioskuję o jego zmianę, to zapis w §17 ust. 2 punkt 3 projektu planu, dotyczący terminu „tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do dnia 31 grudnia 2050 roku”. Moje pytanie brzmi dlaczego??. Czy do tego narzuconego dla mnie terminu mam: zburzyć istniejące budynki, w przyszłości zabudować nieruchomością budynkiem jednorodzinny, zlikwidować działalność, przebranżowić się i być może pozbawić się źródła utrzymania? Nie znalazłem w żadnym miejscu w tekście propozycji planu, dla innego symbolu terenu (MW1-MW9, Up1-Up4, US1, U1, U2, UR1), określenia konkretnego terminu urządzenia i użytkowania, wszystkie sposoby zagospodarowania obecne i proponowane są bezterminowe. Dlaczego zatem mój obecny sposób zagospodarowania nieruchomości ma być wyeliminowany?? Czy to jest działanie zgodne z interesem publicznym i prywatnym?? Kategorycznie wnioskuję o wykreślenie z §17 ust. 2 punktu 3.</p>				<p>jednocześnie po upływie tego terminu będzie istniała możliwość funkcjonowania budynku usługowego, choć łącznie z budynkiem jednorodzinny.</p>	
28.	02.06.2023	X	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nieprawidłowe określenie szerokości maksymalnej drogi KDL3. Tekst projektu planu w zakresie ustaleń dla drogi KDL3 jest niezgodny z rysunkiem planu, gdyż w rejonie skrzyżowania z ulicą Tarnowskiego ulica Czarnieckiego ma szerokość w liniach rozgraniczających 14,5 m, a nie jak w tekście maksimum 13,1 m. 2. Linie rozgraniczające niezgodne z faktycznym użytkowaniem terenu, podczas gdy droga KDL3 jest już urządzona, a szerokość pasa drogowego inna niż określona na rysunku projektu planu. Wnoszę o zmianę ustaleń w zakresie linii rozgraniczającej ulicę Czarnieckiego zgodnie z rysunkiem powyżej, poprzez włączenie części działki nr 1507/2 (działka drogowa) do obszaru oznaczonego co jest zgodne z faktycznym użytkowaniem terenu MN22 oraz MN23. 3. Zapewnienie przejścia do pętli autobusowej (KOO1) z ulicy Czarnieckiego. Obecnie funkcjonujące przejście wraz zielenią urządzoną pomiędzy ulicą Czarnieckiego i aleją na Stadion stanowi jedyne dojście ciągiem pieszym utwardzonym dla mieszkańców okolicznych nieruchomości. W czasie niepogody lub długotrwałych opadów deszczu nieurządzona ulica Obrzeżna jest trudna do przejścia, a część z mieszkańców jest zmuszona chodzić po niedawno zrealizowanej ścieżce rowerowej. W związku z tym proszę o zmianę projektu przeznaczenia działek nr 1230/4 oraz 1231/5 na teren zieleni publicznej urządzonej oraz działki nr 1230/1 na tereny elektroenergetyki (np. E3), tak aby odpowiadało faktycznemu zagospodarowaniu terenu. 4. Ustalenia szczegółowe dla zabudowy jednorodzinnej MN1-MN22 w zakresie wymaganego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej (terenu biologicznie czynnego) są niewystarczające i niezgodne z dokumentami strategicznymi miasta odpowiadających na konieczność adaptacji do zmian klimatu (Plan Adaptacji do zmian klimatu, działanie 1.2 ora Cel. 1-str. 81 i 82). Wskaźnik PBC/TBC winien wynosić co najmniej 50%. 5. Liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb mieszkańców i użytkowników, co skutkuje zastawianiem chodników i przejść uniemożliwiając tym samym poruszanie się przez osoby z niepełnosprawnością lub z wózkami dziecięcymi. 	Działki o nr ewid.: 1507/2, 1230/4, 1231/5, 1230/1.	MN22 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Ad.1 W uwadze błędnie przyjęto symbol dla ulicy Hetmana Stefana Czarnieckiego, która na rysunku planu oznaczona jest symbolem KDL3 i symbolem KDL13. W tekście planu określono maksymalną szerokość pasa drogowego KDL13 na 17,5 m. Tym samym ustalone w projekcie planu szerokości minimalne i maksymalne ww. ulic są prawidłowe.</p> <p>Ad. 2 Przedmiotowy fragment działki wchodzi w skład pasa drogowego ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego, stanowi jedną działkę o numerze ewidencyjnym 1507/2. Zawężanie istniejących pasów drogowych ulic publicznych – nawet jeśli są ku temu techniczne możliwości – nie leży w zainteresowaniu Gminy Kielce. Lokalne poszerzenie pasa drogowego w rejonie skrzyżowania znacząco poprawia wzajemną widoczność uczestników ruchu drogowego.</p> <p>Ad. 3 Ustalenia projektu planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczają realizację dojazdów, jak i w żaden sposób nie uniemożliwiają dalszego wykorzystania terenów zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem. W przypadku ewentualnej sprzedaży działki miejskiej, na której obecnie funkcjonuje dojście piesze, pasmo przejścia pieszego może zostać wydzielone.</p> <p>Ad. 4 Przywołany w uwadze zapis Planu adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce dotyczy decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Ad. 5 Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, co umożliwia zwiększenie ich liczby adekwatnie do potrzeb</p>	-

			<p>7) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:</p> <p>a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każdy lokal mieszkalny, b) minimum 1 miejsce dla samochodów na każdy lokal usługowy;</p> <p>6. Zbyt wysoka intensywność zabudowy.</p> <p>7. Ponadto proszę, aby akty prawne (uchwała RM) nie zawierały błędów językowych. Miejsca postojowe są rzeczownikiem policzalnym, w związku z tym winno się określać ich liczbę, a nie ilość.</p>				<p>mieszkańców i użytkowników. Postój pojazdów na chodnikach i przejściach reguluje Ustawa Prawo o ruchu drogowym.</p> <p>Ad. 6 Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów. Brak jest powodów, aby na obszarze Baranówka utrzymywać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m² i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczania zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego.</p> <p>Ad.7 Uwaga bezprzedmiotowa. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mówi jednoznacznie o konieczności określenia w planie miejscowym ilości, nie liczby miejsc parkingowych.</p>	
29.	02.06.2023	X	<p>Zwracamy się do Pana Prezydenta o przeanalizowanie proponowanych w planie wskaźników: wskaźnika powierzchni zabudowy do 0,50, wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5 oraz możliwości zlokalizowania usług podstawowych o powierzchni do 200m.kw. na terenie dzielnicy. Dzielnica charakteryzuje się kilkoma typami zabudowy, od bliźniaczej lokalizowanej na działkach o niewielkiej powierzchni 350-450m.kw., przez wybudowane w latach 70 i 80 ub. wieku budynki o wysokości 3-4 kondygnacji i szacunkowym wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 1, zamieszkiwanych przez więcej niż 1 rodzinę, aż do enklaw zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej o wskaźniku zabudowy do 0,2 z wyraźnym wypoczynkowo-rekreacyjnym zapleczem ogrodowym o funkcjach, których wykorzystanie jest zależne od utrzymania cechy prywatności, jaka w pasie ogrodów istnieje i jest przez mieszkańców pieczołowicie pielęgnowana. Zabudowa wolnostojąca jednorodzinna zwykle charakteryzuje działki o powierzchni ok. 700m.kw., co daje powierzchnię zabudowy w tych enklawach 100-120m.kw.. Wprowadzenie wskaźnika zabudowy na terenie całej dzielnicy do 0,5 spowoduje wzrost powierzchni zabudowanej mieszczącej się w przedziale 120-300m.kw., oczywiście przy zachowaniu przepisów wynikających z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania. Idąc dalej śladem intencji miasta, to przy wskaźniku intensywności zabudowy do 1,5 powierzchnia użytkowa w skrajnym przypadku na działce o przyjętej średniej powierzchni 700m.kw. sięgnęłaby ok. 900 m.kw przy budynku np. 3-kondygnacyjnym. Zamierzenia te wyglądają, jakby próbowały usankcjonować w przyszłości dążenia niektórych właścicieli działek do</p>	Cały obszar planu	-	-	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zabudowa osiedla Baranówek nie jest pod względem parametrów, wskaźników urbanistycznych i gabarytów jednorodna - istnieją budynki jednorodzinne o nawet 4 kondygnacjach nadziemnych; w strukturze osiedla istnieją wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej, w tym liczne budynki w układzie tzw. „bliźniaczym” a także zespoły zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym - m.in. w rejonie ulicy Chodkiewicza, Czarnieckiego, Wybranieckiej, Szwoleżerów. Brak jest powodów aby na obszarze Baranówka utrzymywać/narzucać bardzo ekstensywne wykorzystanie terenu. Wobec dotkliwego braku uzbrojonych i skomunikowanych terenów inwestycyjnych racjonalne jest, aby w mieście Kielce wykorzystywać istniejące jeszcze rezerwy, także dla realizacji zabudowy jednorodzinnej. Parametry działek na Baranówku, tj. powierzchnia nierzadko ok. 1000-1200 m² i szerokość ponad 20 m, znacząco przewyższają wielkość przeciętnej kieleckiej działki siedliskowej - dlatego są one predysponowane do zagęszczania zabudowy jednorodzinnej (także powolnej wymiany zabudowy) z utrzymaniem wymaganego podstawowego standardu środowiska mieszkaniowego.</p>	-

			<p>wybudowania na powierzchni 700m.kw. budynku mieszkalnego o charakterze albo rezydencji, albo dwufunkcyjnego obiektu mieszkalno-usługowego lub też budynku kilkurodzinnego. Kolejną uwagą, związaną ze wspomnianymi wyżej założeniami projektu planu, jest zabezpieczenie dzielnicy w miejsca parkingowe dla przyszłych klientów gabinetów lekarskich, fryzjerskich, dentystycznych itd., itp., klientów którzy będą przybywać głównie spoza dzielnicy. Dzielnica jest bowiem mała.</p> <p>Następstwem napływu klientów spoza dzielnicy oraz zwiększenia liczby mieszkańców wskutek zwiększenia wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy będzie zwiększony ruch samochodów i parkowanie byle gdzie, co wywoła blokadę wąskich uliczek oraz chodników i chaos w ruchu drogowym. Charakter dzielnicy, jej klimat oraz mieszkalno- rekreacyjno-wypoczynkowe funkcje będą sukcesywnie likwidowane przez proponowaną inwazyjną zabudowę obiektami o 2-3 krotnie większej powierzchni zabudowy i 3-4 krotnie większej powierzchni użytkowej budynków, które zaburzają całkowicie ład przestrzenny istniejący w dzielnicy, głównie w enklawach zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej. Ład ten jest chroniony zapisami Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym i uchwalenie lokalnego prawa - planu zagospodarowania przestrzennego - nie może powstać przez zaprzeczenie woli mieszkańców chronionej intencją zapisów zawartych w Ustawie. W planie zagospodarowania przestrzennego każdy obszar ze swoistym rodzajem zabudowy powinien znaleźć ochronę, czy jest to zabudowa bliźniacza, czy bezładna zabudowa z końca wieku XX, czy zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, wraz z ich integralnymi funkcjami służącymi mieszkańcom od lat. Wprowadzenie tak radykalnych, inwazyjnych zmian do istniejącej zabudowy nie będzie sprzyjać ewolucyjnemu rozwojowi dzielnicy, lecz w krótkim czasie zmieni jej dotychczasowy klimat i pozbawi szeregu funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych przez wyparcie z jej terenu cechy prywatności.</p>			<p>Stworzenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej w formach wykorzystujących możliwości terenowe w sposób bardziej intensywny ma także na celu utrzymanie istniejących stosunkowo wysokich rynkowych wartości nieruchomości w obrębie Baranówka, a przez to m.in. ustabilizowanie majątku mieszkańców na dotychczasowym poziomie i uniknięcie odszkodowań z tytułu spadku wartości działek.</p> <p>Projekt planu zachowuje wymogi ładu przestrzennego poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania terenów, wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy.</p> <p>Ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają m.in. istniejące gabaryty budynków oraz zostały dostosowane do parametrów istniejącej, niejednorodnej i zróżnicowanej zabudowy.</p> <p>Wysokość zabudowy na przedmiotowym terenie określona została w sposób umożliwiający optymalne wkomponowanie nowej zabudowy w zastaną przestrzeń.</p> <p>Kwestionowane w uwadze dopuszczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacji usług jest uzasadnione zauważalnym niedostatkiem usług podstawowych na obszarze osiedla Baranówek. Jednocześnie należy podkreślić, że w projekcie planu usługi zostały dopuszczone wyłącznie jako funkcja uzupełniająca funkcję podstawową, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obowiązkowa do realizacji. Ponadto, zgodnie z definicją budynku jednorodzinnego zawartą w art 3 pkt 2a prawa budowlanego, możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenia planu miejscowego nieznacznie zwiększają ww. udział procentowy.</p> <p>Dodatkowo Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce wskazuje obszar objęty planem jako wymagający przekształceń, rewitalizacji lub rehabilitacji, w kontekście występującego na nim niedoboru w zakresie usług publicznych.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

.....
(Prezydent Miasta Kielce)