

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kielce

na temat sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE WSCHÓD – OBSZAR III.3 OSTROGÓRKA – WOJSKA POLSKIEGO” w Kielcach w trakcie i po 2 wyłożeniach do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Kielce po zapoznaniu się z uwagami podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do dwukrotnie wykładanego do publicznego wglądu projektu planu, które przedstawiają się następująco:

I. UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA:

- 1) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 318, 321 oraz terenu funkcjonalnego MN5.**

Treść uwagi:

1. dopuszczenie na obszarze oznaczonym MN5 zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym lub bliźniaczym,
2. dopuszczenie wydzielania działek o szerokości min. 8 metrów od frontu działki,
3. zwiększenie powierzchni zabudowy do 55% powierzchni działki i odpowiednie skorygowanie innych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy,
4. podwyższenie wysokości okapów dachu do min. 7 – 8 m przy zabudowie nie przy granicy działki,
5. uchylenie zapisu „zakazuje się wydzielania działek o parametrach uniemożliwiają unie w sposób oczywisty wykorzystanie ich na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, na którym są położone”,
6. dopuszczenie możliwości kształtowania terenu poprzez budowę niskich murków oporowych, o uskoku terenu nie przekraczającym 1 – 1,5 m.

Uwaga rozpatrzona pozytywnie w części.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – uwaga uwzględniona – projekt planu nie wymaga w tym zakresie zmiany ponieważ, nie określa formy zabudowy jednorodzinnej, która może być realizowana zarówno w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej jak i szeregowej.

Ad. 2 – uwaga uwzględniona – projekt planu nie wymaga w tym zakresie zmiany, ponieważ dopuszcza wydzielanie działek o szerokości frontu min. 6 m, dla zabudowy realizowanej na całej szerokości działki.

Ad. 3 - uwaga nieuwzględniona – ze względu na charakter istniejącej zabudowy oraz utrudnioną obsługę komunikacyjną przyległych nieruchomości (bardzo wąskie ulice) intensyfikacja zabudowy jest niewskazana.

Ad. 4– uwaga uwzględniona - projekt planu nie wymaga w tym zakresie zmiany ponieważ, nie określa wysokości do okapu dla budynków innych niż realizowane w granicy działki, co oznacza, że wysokość okapów rzędu 7-8 m jest dopuszczalna,

Ad. 5 – uwaga uwzględniona.

Ad. 6 – uwaga uwzględniona – projekt planu nie wymaga w tym zakresie zmiany ponieważ, nie reguluje kwestii zmian ukształtowania terenu, może się to odbywać na warunkach określonych przez przepisy szczególne.

2) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy terenu funkcjonalnego KDPJ11.

Treść uwagi: poszerzenie pasa drogowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPJ 11 do min. 8 m.

Uwaga rozpatrzona pozytywnie.

Uzasadnienie :

W projekcie planu ciąg pieszo – jezdny został poszerzony oraz przekształcony w publiczną ulicę dojazdową KDD13.

3) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych od 94/4 do 94/48.

Treść uwagi:

1. zlikwidowanie strefy obniżenia wysokości w terenie MW1,
2. zmiana parametru dotyczącego miejsc parkingowych z 80% na 60 % jako kondygnacji podziemnych (§33 ust. 3d),
3. dopuszczenie w paśmie wolnym od zabudowy lokalizacji w niewielkim stopniu dróg wewnętrznych (§33 ust. 3f),
4. dopuszczenie możliwości wykonania niewysokich ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczającej teren, które w swojej formie i detalu nie będą stanowiły bariery dla otoczenia (§33 ust. 3g),
5. zlikwidowanie minimalnej wartości procentowej dla powierzchni usług (§34 ust. 2 pkt 2).

Uwaga rozpatrzona pozytywnie w części.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – uwaga nieuwzględniona – zapisy planu wprowadzające strefę obniżenia zabudowy mają na celu złagodzenie konfliktów z mieszkańcami istniejącej zabudowy i stanowią kompromis pomiędzy ich żądaniami a oczekiwaniami inwestora i racjonalnym wykorzystaniem przestrzeni.

Ad. 2 – uwaga nieuwzględniona – realizacja przeważającej części parkingów jako kondygnacji podziemnych ma na celu zapewnienie wysokiej jakości właściwie zagospodarowanego

środowiska mieszkaniowego oraz przestrzeni między budynkami tworzącej przyjazną dla ludzi osiedlową przestrzeń społeczną.

Ad. 3 – uwaga nieuwzględniona – dopuszczenie w paśmie wolnym od zabudowy dróg wewnętrznych pozbawiłoby je charakteru przestrzeni rekreacyjno – wypoczynkowej. Rozważyć się jednak uszczegółowienie zapisów dotyczących strefy otwarcia widokowego i pasma wolnego od zabudowy.

Ad. 4 – uwaga uwzględniona w części – dopuszczona zostanie możliwość realizacji w ograniczonym zakresie niskich ogrodzeń, jednak wprowadzone zostaną zapisy gwarantujące fizyczną dostępność przestrzeni osiedlowej.

Ad. 5 – uwaga uwzględniona.

4) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 8.

Treść uwagi:

1. zmiana usytuowania skrzyżowania dróg KDD3 i KDD2,
2. przesunięcie drogi KDD3 w stronę terenów dotychczas niezagospodarowanych.

Uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie :

Ad. 1 – zmiana usytuowania skrzyżowania dróg KDD3 i KDD2 spowodowałaby konieczność korekty przebiegu całej drogi KDD2, która w chwili obecnej wyznaczona jest optymalnie ze względu na proporcje pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy oraz istniejące podziały własnościowe i możliwość obsługi projektowanych terenów i nie wyklucza możliwości zachowania istniejącego zjazdu. Zmiana usytuowania skrzyżowania wskazanych dróg spowoduje jedynie przeniesienie ciężaru na sąsiednie działki budowlane. Projekt planu miejscowego nie określa usytuowania zjazdów z dróg publicznych. Zaprojektowanie zjazdów odbywa się na etapie projektu budowlanego ulicy z uwzględnieniem warunków określonych przepisami szczególnymi.

Ad. 2 – wytyczenie pasa drogowego wyłącznie kosztem działki przeciwległej uniemożliwiłoby całkowicie zagospodarowanie jej na cele budowlane. Wytyczając przebieg pasa drogowego zasadnym jest sytuowanie go proporcjonalnie po obu stronach, pozostawiając możliwość zagospodarowania wszystkich przyległych działek.

5) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 35 i 36.

Treść uwagi:

1. sprzeciw wobec wydzielania pasów drogowych przez działki wnioskodawcy,
2. sprzeciw wobec proponowanego zagospodarowania terenu.

Uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie :

Ad. 1 – ze względu na istniejący układ własnościowy nieruchomości oraz biorąc pod uwagę projektowaną zabudowę terenu, wyznaczenie pasów drogowych o układzie równoleżnikowym jest najbardziej korzystne oraz niezbędne dla obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów budowlanych.

Ad. 2 – przewidywane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce (tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z

usługami podstawowymi, istniejące/rozwojowe oraz tereny zieleni miejskiej wyłączone z zabudowy), jednak nie powoduje z mocy prawa zmiany sposobu zagospodarowania.

6) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 16/1, 16/3, 16/5.

Treść uwagi:

1. sprzeciw wobec wydzielania pasów drogowych przez działki wnioskodawcy,
2. sprzeciw wobec proponowanego zagospodarowania terenu.

Uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie :

Ad. 1 – ze względu na istniejący układ własnościowy nieruchomości oraz biorąc pod uwagę projektowaną zabudowę terenu, wyznaczenie pasów drogowych o układzie równoleżnikowym jest najbardziej korzystne oraz niezbędne dla obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów budowlanych.

Ad. 2 – przewidywane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce (tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi, istniejące/rozwojowe oraz tereny zieleni miejskiej wyłączone z zabudowy), jednak nie powoduje z mocy prawa zmiany sposobu zagospodarowania.

7) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi: wprowadzenie zakazu lokalizacji sklepu wielkopowierzchniowego.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Projekt planu nie przewiduje na obszarze objętym planem możliwości realizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego (zgodnie z przepisami są to obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), co oznacza, że jego realizacja nie jest możliwa i wprowadzanie dodatkowo takiego zakazu jest bezcelowe.

8) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

1. utrzymanie na obszarze objętym planem zabudowy jednorodzinnej (na terenach MW1, MWU1, MWN1-6). Możliwe jest przyjęcie kompromisowego ustalenia polegającego na tym, że Stowarzyszenie pozwala na niskie budownictwo wielorodzinne z wysokimi dachami na obszarach MW1, MWu1 oraz UMw1 z zastrzeżeniem, że przy ulicach graniczących z w/w obszarami zostanie ustalony pas jednorodzinnej wolnostojącej zabudowy z wysokimi dachami wyznaczonej na zasadzie przysługującego nam prawnie dobrego sąsiedztwa.
2. rezygnacja z budowy ogólnie miejskiego obiektu handlowego o pow. 2000 m², a nowe sklepy przewidzieć w parterach budynków mieszkalnych,
3. rezygnacja z budowy hotelu z zapleczem gastronomicznym – rozrywkowym. Potrzebna tutaj jest szkoła podstawowa, gimnazjum i ośrodek zdrowia, a wielkość usług musi być dostosowana do potrzeb osiedla,
4. rezygnacja z obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów mieszkaniowych i usługowych oznaczonych symbolami MW1, MWu1 oraz Umw1 z ulic oznaczonych symbolami KDL7 oraz KDL9,
5. odsunięcie drogi (ul. Domki) od zabudowy na przepisową odległość 6 metrów,
6. maksymalne złagodzenie kąta ulicy KDL2, która przecina działki pod bardzo ostrym kątem przez co stają się bezużyteczne oraz odsunięcie tej drogi w kierunku północnym,

7. likwidacja projektowanej zabudowy jednorodzinnej szeregowej o symbolu MNs1, MNs2, MNs3 na rzecz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
8. likwidacja nieuzasadnionej zieleni łącznie z parkiem rekreacyjno – wypoczynkowym,
9. likwidacja wielorodzinnej zabudowy oznaczonej symbolem MWn1 – 6,
10. likwidacja napowietrznej linii 15kW i poprowadzenie jej kablem ułożonym przy trasie kabla 110 kW,
11. opracowanie planu w oparciu o scalenia i podziały nieruchomości,
12. uwagi szczegółowe mieszkańców osiedla:
 - a. budowa osobnej instalacji deszczowej w ulicy Andersa,
 - b. budowa nowej instalacji sanitarnej w ulicy Andersa,
 - c. zachowanie ulicy Andersa jako ulicy wewnętrznej z parkingiem na końcu oraz placem do zawracania. Ruch należy wytyczyć pośrodku działki „Kolportera”,
 - d. wysokość budynku musi być mierzona od poziomu gruntu a nie od poziomu wejścia do dolnej kondygnacji mieszkaniowej,
 - e. ruch z nowego osiedla wyprowadzić do ulicy Wojska Polskiego,
 - f. hipermarkety, supermarkety powinny być lokalizowane na obrzeżach osiedli, a nie w ich środku,
 - g. zabudowa po nieparzystej stronie ul. Andersa nie może przekroczyć 12 mb do kalenicy.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – wprowadzenie na wymienionych terenach zabudowy jednorodzinnej skutkowałoby niezgodnością planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, które przewiduje w tym obszarze „tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejскими podstawowymi”. Ponadto, zespół przepisów określany potocznie „zasadą dobrego sąsiedztwa” nie ma zastosowania w procedurze sporządzania planów miejscowych. Wymogi ładu przestrzennego i zasady zagospodarowania ustalone są w drodze kompleksowych analiz uwarunkowań, potencjału obszaru oraz kreacji przestrzennej tworzonej przy założeniu racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych. Określając parametry projektowanej zabudowy bierze się pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jednak nie stanowi to wyłącznej przesłanki dla ich określenia. Ustalenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy „strefy obniżenia wysokości” oraz parametrów planowanej zabudowy stanowią kompromis pomiędzy postulatami inwestora a Stowarzyszenia.

Ad. 2 – w tej części miasta, w tym na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje niedostatek usług o charakterze ogólnomiejским. Rozpatrując lokalizację obiektów usługowych brano pod uwagę zarówno istniejące, jak i przyszłe zagospodarowanie terenów (zgodnie z obowiązującym Studium – blisko 200 ha zabudowy mieszkaniowej), wykraczające zasięgiem poza teren objęty granicami opracowania. Lokalizacja terenów usługowych przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Wojska Polskiego, ul. Wrzosowa, projektowane przedłużenie ul. Armii Ludowej) obsługujących przyległe tereny oraz na styku osiedli Ostrogórka, Bukówka, Złodziejów jest najbardziej korzystna, a jej wielkość jest dostosowana do zaspokajania potrzeb lokalnych społeczności i nie przewiduje możliwości realizacji obiektów wielkopowierzchniowych. Ponadto obowiązujące Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce przewiduje w tym rejonie realizację „wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z dopuszczonymi obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z zagospodarowaną przestrzenią publiczną, uwzględnieniem dominanty

i otworzyć widokowych." Wyznaczone tereny zabudowy usługowej obejmują zakres funkcji znacznie wykraczający poza możliwość realizacji obiektu handlowego (o maksymalnej, a nie ustalonej sztywno, powierzchni sprzedaży do 2000 m²) i obejmują szereg usług ogólnomiejskich i usług drobnego rzemiosła określonych w §4 pkt 21 i 22 ustaleń tekstowych projektu planu, co oznacza, że obiekt taki mieści się w granicach dopuszczenia i jego powstanie nie jest przesądzone.

Ad. 3 - wprowadzenie zakazu realizacji funkcji hotelarskich oraz nakazu realizacji postulowanych funkcji na terenie prywatnym przy sprzeciwie władającego terenem jest nieuzasadnione. Możliwa lokalizacja takiego obiektu przy węźle dróg podstawowego układu komunikacyjnego (w strefie oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych), przy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej, nie może być traktowana jako realizacja funkcji uciążliwych dla otoczenia. Wyznaczone tereny zabudowy usługowej obejmują zakres funkcji znacznie wykraczający poza możliwość budowy hotelu i obejmują szereg usług ogólnomiejskich i usług drobnego rzemiosła określonych w §4 pkt 21 i 22 ustaleń tekstowych projektu planu. Powstanie takiego obiektu jest dopuszczalne, jednak nie jest przesądzone ustaleniami planu. W ramach projektowanego przeznaczenia możliwa jest również realizacja m.in. usług edukacji i ochrony zdrowia (gabinetów lekarskich, optycznych i protetycznych). Ponadto na terenie objętym projektem planu wyznaczony został teren usług publicznych (UP1), umożliwiających m.in. realizację usług przedszkolnych, oświaty, nauki i opieki zdrowotnej.

Ad. 4 – wszystkie wymienione ulice stanowią ulice publiczne ogólnodostępne, których istotą jest obsługa komunikacyjna przyległych terenów. Nieracjonalna jest redukcja terenów możliwych do obsługi stawiając na uprzywilejowanym miejscu zabudowę istniejącą. W związku z ograniczoną możliwością obsługi komunikacyjnej z terenów ulic publicznych klasy Z – zbiorcza oraz położenia w obszarze oddziaływania skrzyżowania o dużym natężeniu ruchu (skrzyżowanie ulic KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1) postulowane wyłączenie możliwości obsługi komunikacyjnej z ulic oznaczonych symbolami KDL7, KDL 9 jest tym bardziej nieuzasadnione. Pozostawienie obsługi jedynie na krótkim fragmencie ulicy KDD7 jest niewystarczające.

Ad. 5 – pas drogowy ulicy oznaczonej symbolem KDL7 (fragment ul. Domki) nie narusza granic prywatnych własności zlokalizowanych po północnej stronie ul. Domki. Obejmuje istniejącą nieruchomość stanowiącą użytek drogowy oraz przewiduje poszerzenie pasa w kierunku południowym. Orientacyjna lokalizacja krawężników projektowanych ulic jest wyłącznie informacją dodatkową i nie stanowi ustaleń planu. Wyznaczenie położenia krawędzi jezdni następuje na etapie sporządzania projektu budowlanego, a wyznaczona w projekcie planu szerokość pasa drogowego na tym odcinku ulicy KDL7 pozwala na zachowanie 6 metrowej odległości od istniejących budynków.

Ad. 6 – zmiana przebiegu pasa drogowego ulicy publicznej KDL2 nie jest możliwa ze względu na istniejącą zabudowę oraz ograniczoną do niewielkiego fragmentu możliwość włączenia projektowanej drogi do istniejącej ul. Wojska Polskiego, pozwalającą na uniknięcie wyburzeń budynków mieszkalnych.

Ad. 7 – parametry istniejących działek nie sprzyjają realizacji zabudowy wolnostojącej. Ponadto w trakcie procedury sporządzania planu nie były zgłaszane ze strony właścicieli postulaty o zmianę formy zabudowy dla tych terenów.

Ad. 8 – tereny zieleni miejskiej wyłączanej z zabudowy wyznaczone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce. Obszar ten stanowi istotny z punktu widzenia jakości środowiska korytarz ekologiczny łączący tereny rezerwatu „Wietrznia” z obszarem zbiornika Mójcza oraz korytarz przewietrzający wpływający znacząco na jakość powietrza w tym rejonie. Jego likwidacja lub dalsze ograniczanie byłoby z jednej strony niezgodne z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje ekologiczne.

Ad. 9 – w granicach objętych planem miejscowym przeważająca część terenów zostaje przeznaczona pod zabudowę, dlatego wskazane jest różnicowanie jej form i intensywności w celu uniknięcia na nim monotonii zabudowy, która przyczynia się do występowania niekorzystnego zjawiska „urban sprawl” oraz znacznie podnosi koszty wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności wzdłuż jednej z głównych ulic stanowi element krystalizujący kompozycję przestrzeni.

Ad. 10 – projekt planu dopuszcza przebudowę linii napowietrznej 15 kV na linię kablową. Plansza infrastruktury technicznej obowiązuje w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, budowa lub przebudowa nieuwzględnionych lub innych niż wskazane w planie sieci infrastruktury jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określone są na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 11 – teren objęty planem miejscowym położony jest poza wyznaczonym w aktualnym Studium obszarem dla którego „obowiązkowe jest wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” z uwagi na konieczność dokonania scalenia i podziałów. Wyżej wymieniony obszar obejmuje jedynie część osiedla Ostrogórka, nie zaś jego całość. Ponadto istniejący układ własności pozwala na zaprojektowanie prawidłowej struktury urbanistycznej.

Ad. 12a – plansza infrastruktury technicznej obowiązuje w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, budowa nieuwzględnionych lub innych niż wskazane w planie sieci infrastruktury jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określone są na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 12b – plansza infrastruktury technicznej obowiązuje w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, budowa nieuwzględnionych lub innych niż wskazane w planie sieci infrastruktury jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określone są na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 12c – ul. Andersa stanowi ogólnodostępną ulicę publiczną i nie jest ulicą wewnętrzną. Z uwagi na projektowaną przebudowę układu komunikacyjnego (przedłużenie ul. Armii Ludowej, przebudowa skrzyżowania „ronda Czwartaków”) pozostawienie jej w formie sięgacza, przy jednoczesnym wzniesieniu terenów zabudowanych w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie, jest niepożądane. System komunikacyjny jest najbardziej efektywny, gdy tworzy połączoną sieć drogową. Wyłączenie możliwości połączenia ul. Andersa z planowanym układem drogowym jest niezasadne.

Ad. 12d – sposób określania wysokości budynku regulowany jest przez przepisy szczególne (warunki techniczne jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie), zapisy planu miejscowego nie mogą ingerować w materię uregulowaną przez akty nadrzędne.

Ad. 12e – w związku z ograniczoną możliwością obsługi komunikacyjnej z terenów ulic publicznych klasy Z – zbiorcza oraz położenia w obszarze oddziaływania skrzyżowania o dużym

natężeniu ruchu (skrzyżowanie ulic KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1) pozostawienie obsługi jedynie na krótkim fragmencie ulicy KDD7 jest niewystarczające.

Ad. 12f – przewidziana w projekcie planu miejscowego lokalizacja terenów usługowych, na których możliwa jest realizacja obiektów handlowych znajduje się na obrzeżach osiedla Ostrogórka, obejmującego nie tylko istniejącą obecnie ale również planowaną zabudowę (wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kielce tereny zabudowy mieszkaniowej). Lokalizacja terenów usługowych przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Wojska Polskiego, ul. Wrzosowa, projektowane przedłużenie ul. Armii Ludowej) obsługujących przyległe tereny oraz na styku osiedli Ostrogórka, Bukówka, Złodziejów jest najbardziej korzystna, a jej wielkość jest dostosowana do zaspokajania potrzeb lokalnych społeczności. Ponadto obowiązujące Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce przewiduje w tym rejonie realizację „wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z dopuszczonymi obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z zagospodarowaną przestrzenią publiczną, uwzględnieniem dominanty i otwarć widokowych.”

Ad. 12g – określając parametry projektowanej zabudowy bierze się pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jednak nie stanowi to wyłącznej przesłanki dla ich określenia. Zespół przepisów określany potocznie „zasadą dobrego sąsiedztwa” nie ma zastosowania w procedurze sporządzania planów miejscowych. Wymogi ładu przestrzennego i zasady zagospodarowania ustalone są w drodze kompleksowych analiz uwarunkowań, potencjału obszaru oraz kreacji przestrzennej tworzonej przy założeniu racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych. Ustalenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy „strefy obniżenia wysokości” oraz parametrów planowanej zabudowy stanowią kompromis pomiędzy postulatami inwestora i mieszkańców istniejącej zabudowy.

9) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy terenów funkcjonalnych ZU1 – 3, KDD4, KDPJ11.

Treść uwagi:

1. zwężenie pasa zieleni do minimum, aby umożliwić stworzenie drugiego pasa zabudowy,
2. przeprojektowanie dwóch ulic wewnętrznych biegnących w kierunku zachodnim (bez wyjazdu) i połączenie ich w jednolity ciąg komunikacyjny,
3. możliwość wyboru między budownictwem jednorodzinnym a szeregowym.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – pas zieleni został zwężony maksymalnie w granicach w jakich pozwala na to obowiązujące Studium, ponadto stanowi istotny z punktu widzenia jakości środowiska korytarz ekologiczny łączący tereny rezerwatu „Wietrznia” z obszarem zbiornika Mójcza oraz korytarz przewietrzający wpływający znacząco na jakość powietrza w tym rejonie. Jego likwidacja lub dalsze ograniczanie byłoby z jednej strony niezgodnie z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje.

Ad. 2 - nie ma możliwości przedłużenia oraz włączenia postulowanych ulic (KDD4, KDPJ11) ze względu na istniejącą zabudowę wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3 oraz podziały własnościowe działek (przedłużenie pasa drogowego pozbawiłoby w całości możliwość zagospodarowania działki budowlanej) dla których zostały wydane decyzje lokalizacyjne oraz pozwolenia na budowę.

Ad. 3 –pomniejszenie pasa zieleni na rzecz zabudowy nie jest możliwe (ad. 1), natomiast w granicach wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej, może ona być realizowana zarówno w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej jak i szeregowej, ponieważ projekt planu nie określa formy zabudowy dla tego terenu.

10) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

1. strefa zielona ZU1, ZU2 i ZU3 jest za bardzo okrojona na rzecz zabudowy mieszkaniowej,
2. zabudowa wciska się do rezerwatu „Wietrznia” na zbyt dużą odległość 120 m, 1/3 rezerwatu,
3. strefa otwarcia widokowe nie będzie spełniała swojej funkcji, a widok będzie niedostępny dla mieszkańców i przyjezdnych.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – projekt planu zawiera kompromis pomiędzy oczekiwaniami właścicieli gruntów, żądających przeznaczenia ich terenów na cele budowlane a wymaganiami ochrony środowiska.

Ad. 2 - szerokość pasa zieleni oraz strefy planowanej zabudowy warunkowana jest ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce.

Ad. 3 - strefa otwarcia widokowego ma na celu przede wszystkim zapewnienia wglądu do wnętrza planowanego osiedla w kierunku północnym i pozwala na zagospodarowanie przestrzeni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, wolnym od zabudowy.

11) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1363, 1364, 1365.

Treść uwagi:

1. zmiana dojazdu do działki nr 1363 przez fragment działki 1364,
2. umożliwienie budowy obiektów z płaskimi dachami na terenie Umn2.

Uwaga rozpatrzona pozytywnie w części.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – uwaga uwzględniona w części – przedłużenie ulicy oznaczonej symbolem KDD10 podniosłoby w znacznym stopniu koszty urządzenia drogi oraz utrudniłoby zagospodarowanie działki 1364 w stopniu bardziej znacznym niż w przypadku działki 1365, ze względu na ich zróżnicowane parametry. Dojazd do działki nr 1363 zostanie przeprojektowany w sposób pozwalający na maksymalizację wykorzystania nieruchomości wnioskodawcy.

Ad. 2 – uwaga uwzględniona.

12) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 13.

Treść uwagi:

1. zachowanie wymaganej prawem odległości 6 m od krawędzi jezdni do budynku zlokalizowanego na działce nr 13,
2. zwężenie szerokości drogi do 8 m lub poszerzenie drogi kosztem działki po drugiej strony a nie działki wnioskodawców

Uwaga rozpatrzona pozytywnie w części.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – uwaga uwzględniona.

Ad. 2 – uwaga nieuwzględniona – minimalną szerokość pasa drogowego drogi publicznej określają przepisy szczególne i wynosi ona 10 m. Ze względu na potrzebę przeprowadzenia w pasie drogowym niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznym jest poszerzenie jej do parametrów pozwalających na lokalizację poszczególnych sieci infrastruktury. Wytyczenie pasa drogowego wyłącznie kosztem działki przeciwległej uniemożliwiłoby całkowicie zagospodarowanie jej na cele budowlane. Wytyczając przebieg pasa drogowego zasadnym jest sytuowanie go proporcjonalnie po obu stronach, pozostawiając możliwość zagospodarowania wszystkich przyległych działek.

13) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy terenów funkcjonalnych KDL7, MW1.

Treść uwagi:

1. pozostawienie ul. Generała Andersa ślepej,
2. zaprojektować odprowadzenie wód deszczowych dla nowych budynków aby nie korzystały z istniejącego już kanału w ul. Andersa,
3. zaplanowanie przy ul. Andersa minimum 15 m terenu zieleni zamiast 3m.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – ul. Andersa stanowi ogólnodostępną ulicę publiczną. Z uwagi na projektowaną przebudowę układu komunikacyjnego (przedłużenie ul. Armii Ludowej, przebudowa skrzyżowania „ronda Czwartaków”) pozostawienie jej w formie sięgacza, przy jednoczesnym wzroście terenów zabudowanych w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie, jest niepożądane. System komunikacyjny jest najbardziej efektywny, gdy tworzy połączoną sieć drogową. Wyłączenie możliwości połączenia ul. Andersa z planowanym układem drogowym jest niezasadne.

Ad. 2 – planowania zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW1) zlokalizowana jest w całości w obszarze naturalnej zlewni kanału deszczowego w ulicy Wojska Polskiego, do którego powinna zostać podłączona. Ponadto plansza infrastruktury technicznej obowiązuje w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej, budowa nieuwzględnionych lub innych niż przewidziane w planie miejscowym sieci infrastruktury jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określone jest na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 3 – wyznaczenie wzdłuż ul. Andersa tak szerokiego pasa zieleni, w znacznym stopniu uniemożliwi wykorzystanie terenu na cele budowlane. Określone w projekcie planu parametry i zasady kształtowania zabudowy stanowią kompromis pomiędzy postulatami inwestora a mieszkańców istniejącej zabudowy.

14) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy terenu funkcjonalnego MW1.

Treść uwagi:

1. przez środek zabudowy wysokiej intensywności była zaprojektowana ulica zbierająca ruch,
2. maksymalnie 3 kondygnacje w newralgicznym terenie przy istniejącej zabudowie.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – wyznaczenie przez środek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ulicy publicznej uniemożliwiłoby stworzenie w strefie otwarcia widokowego przestrzeni rekreacyjno - wypoczynkowej tworzącej przyjazną dla ludzi osiedlową przestrzeń społeczną oraz skutkowało obciążeniem gminy kosztami urządzenia i utrzymania drogi, która de facto byłaby wyłącznie

droga osiedlową, w związku z czym urządzenie jej powinno leżeć po stronie inwestora. Dodatkowo nie jest możliwe zaplanowanie włączenia takiej drogi w rejonie skrzyżowania ulic Wojska Polskiego, Wrzosowej, Grota Roweckiego.

Ad. 2 - określone w projekcie planu parametry i zasady kształtowania zabudowy stanowią kompromis pomiędzy postulatami inwestora a mieszkańców istniejącej zabudowy i obejmują m.in. strefę obniżenia wysokości naprzeciwko istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

15) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy obszaru funkcjonalnego KDL7.

Treść uwagi: pozostawienie ul. Generała Andersa jako ulicę ślepą

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ul. Andersa stanowi ogólnodostępną ulicę publiczną. Z uwagi na projektowaną przebudowę układu komunikacyjnego (przedłużenie ul. Armii Ludowej, przebudowa skrzyżowania „ronda Czwartaków”) pozostawienie jej w formie sięgacza, przy jednoczesnym wzroście terenów zabudowanych w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie, jest niepożądane. System komunikacyjny jest najbardziej efektywny, gdy tworzy połączoną sieć drogową. Wyłączenie możliwości połączenia ul. Andersa z planowanym układem drogowym jest niezasadne.

16) uwaga z pierwszego wyłożenia – dotyczy terenu funkcjonalnego MW1.

Treść uwagi: zaproponowanie w planie układu komunikacyjnego na osiedlu MW1.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Zaproponowanie na terenie osiedla MW1 układu komunikacyjnego może odbywać się wyłącznie poprzez wyznaczenie ulic publicznych, co skutkowałoby obciążeniem gminy kosztami urządzenia i utrzymania tych dróg, stanowiących de facto drogi osiedlowe służące głównie obsłudze założenia deweloperskiego. Urządzenie sieci dróg wewnętrznych powinno w takim przypadku leżeć po stronie inwestora.

II. UWAGI Z DRUGIEGO WYŁOŻENIA:

- 1) **uwaga z drugiego wyłożenia** - dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 1267/2, 1267/4.
Treść uwagi: wniosek o zmianę (przesunięcie w stronę północną, aby zlikwidować wcięcie) linii rozgraniczającej tereny ZU1 i MNs3, dla działek 1267/2 i 1267/4, tak aby tworzyła linię prostą.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Przy tworzeniu planu miejscowego przyjęto zasadę, że linie rozgraniczające tereny budowlane od niebudowlanych prowadzone są w sposób dostosowany do istniejących podziałów nieruchomości. Ma to zapobiec przede wszystkim konieczności dokonywania dodatkowych podziałów i wydzielania działek o bardzo małych powierzchniach, co ma ułatwić proces inwestycyjny oraz wykupy terenów przeznaczonych na cele publiczne. Przypadków zastosowania tej zasady w całym projekcie planu miejscowego jest wiele i nie dotyczą tylko wskazanej nieruchomości.

- 2) **uwaga z drugiego wyłożenia** - dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 16/1, 16/3, 16/5.

Treść uwagi:

- 1.likwidacja poszerzenia i placów manewrowych do zawracania na działce składającego uwagę,
- 2.zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej działek składającego uwagę poprzez realizację drogi wewnętrznej (wzdłuż granicy działki) od ul. Domki do ul. Daleszyckiej,
- 3.propozycja przedłużenia ulic KDD4 i KDD13 i włączenie ich do ulicy KDD3.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – z uwagi na istniejący układ własnościowy zaprojektowano sięgacze komunikacyjne z tzw. zawrotkami w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną wszystkich działek w terenie oznaczonym symbolem MN8. Lokalizacja placów manewrowych uwarunkowana jest przede wszystkim istniejącym układem własnościowym i bierze pod uwagę uwarunkowania wynikające z prawa własności, warunków ekonomicznych oraz potrzeb interesu społecznego. Szerokość placów manewrowych regulowana jest przepisami odrębnymi. W stosunku do powierzchni budowlanej (powyżej 4205 m²) wyznaczonej na działkach składającego uwagę w ramach terenu MN8, poszerzenie drogi na potrzeby placów manewrowych stanowi zaledwie 5,7 % powierzchni (w sumie ok. 242 m²). Poszerzenia w stosunku do szerokości pasa drogowego są nieznaczne a na działce pozostaje możliwość wydzielania kilku działek budowlanych. Biorąc pod uwagę całość uwarunkowań, przyszłe zainwestowanie terenu, potrzeby infrastrukturalne oraz interesy prywatne wszystkich właścicieli działek jest to rozwiązanie optymalne, wielokrotnie analizowane.

Ad. 2 – plan miejscowy dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych przez właścicieli prywatnych, jednak nie może opierać podstawowej obsługi komunikacyjnej terenu o znacznej powierzchni na takim rozwiązaniu. Drogi wewnętrzne stanowią własność prywatną i nie są drogami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, w ramach których możliwe jest przeprowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienie dostępu właściwym służbom publicznym.

Ad. 3 – przedłużenie ulic KDD4 i KDD13 do ulicy KDD3 wiązałoby się z całkowitym uniemożliwieniem zabudowy na co najmniej dwóch wydzielonych działkach będących własnością różnych osób (dz. nr 7/2 o pow. 1044 m² dla której wydana została prawomocną decyzja o pozwoleniu na budowę 2 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz na

budynek gospodarczo – garażowy oraz dz. nr 11 o pow. 472 m² dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego).

3) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 16/1, 16/3, 16/5.

Treść uwagi:

1. połączenie projektowanych dróg KDD4 i KDD13 z projektowaną drogą KDD3, ewentualnie proponuje wykonanie takich pól manewrowych przed moimi działkami,
2. wytyczenie zamiast pasa zieleni działek budowlanych.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. 1 – przedłużenie ulic KDD4 i KDD13 do ulicy KDD3 wiązałoby się z całkowitym uniemożliwieniem zabudowy na co najmniej dwóch wydzielonych działkach będących własnością różnych osób (dz. nr 7/2 o pow. 1044 m² dla której wydana została prawomocną decyzja o pozwoleniu na budowę 2 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz na budynek gospodarczo – garażowy oraz dz. nr 11 o pow. 472 m² dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego). Natomiast ewentualne skrócenie przebiegu drogi uniemożliwi zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej oraz przyłączenie do publicznych sieci infrastruktury technicznej nieruchomości nr 15/5, której długość obecnie przekracza 197 m tylko w ramach terenu MN8. Odnosząc się do zarzutu, że drogi zakończone placami do zawracania generują znacznie większe uciążliwości niż ulice posiadające obustronnie włączenia należy zaznaczyć, że drogi zakończone ślepo (tzw. „zawrotkami”) charakteryzują się wielokrotnie mniejszym natężeniem ruchu kołowego, a tym samym generują znacznie mniejsze uciążliwości, niż drogi przełotowe. Drogi takie stanowią bowiem dojazd wyłącznie do nieruchomości przy niej położonych (w tym przypadku maksymalnie kilkunastu), nie są wykorzystywane dla ruchu „tranzytowego”, podczas gdy jednocześnie zapewniają wystarczający dostęp służbom publicznym.

Ad. 2 – tereny zieleni miejskiej wyłączanej z zabudowy wyznaczone zostały na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce. Obszar ten stanowi istotny z punktu widzenia jakości środowiska korytarz ekologiczny stanowiący przedłużenie rezerwatu „Wietrznia” w kierunku wschodnim oraz korytarz przewietrzający wpływający znacząco na jakość powietrza w tym rejonie. Jego likwidacja lub dalsze ograniczanie byłoby z jednej strony niezgodne z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje ekologiczne.

4) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 35.

Treść uwagi: rezygnacja z planowanej na działce wnioskodawcy zieleni (ZU3).

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Tereny zieleni miejskiej wyłączanej z zabudowy wyznaczone zostały na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce. Obszar ten stanowi istotny z punktu widzenia jakości środowiska korytarz ekologiczny stanowiący przedłużenie rezerwatu „Wietrznia” w kierunku wschodnim oraz korytarz przewietrzający wpływający znacząco na jakość powietrza w tym rejonie. Jego likwidacja lub dalsze ograniczanie byłoby z jednej strony niezgodne z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje ekologiczne.

5) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

A. Składający uwagę podtrzymuje aktualność uwag z dnia 08.02.2012 r. złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu,

B. Uwaga z dnia 12.12.2012 r. zawiera następujące postulaty:

1. utrzymanie na obszarze całego miejscowego planu zagospodarowania jednorodzinnej zabudowy, ponieważ taką przewiduje tutaj studium miasta Kielce z 2000 r, decyzja Prezydenta miasta Kielce o warunkach zabudowy oraz z obowiązującą zasadą dobrego sąsiedztwa,
2. rezygnacja z budowy ogólnie miejskich usług, które jako uciążliwe dla otoczenia nie wolno lokalizować wewnątrz istniejącego osiedla domków jednorodzinnych,
3. nie do przyjęcia jest utrzymywanie obsługi komunikacyjnej potężnego, biznesowego osiedla „Kolportera” z wąskich nieprzepisowo przybliżonych do naszej zabudowy (> 6 mb) ul. Domki i ul. Andersa,
4. rezygnacja z zabudowy szeregowej opartej na istniejącym podziale gruntów rolnych, która z uwagi na różne szerokości działek nie jest praktycznie możliwa do zrealizowania. Zgodnie z zapisem studium miasta z 2000 roku powinny zostać tutaj wyznaczone działki budowlane na zasadzie parcelacji i nowych podziałach,
5. rezygnacja z wielorodzinnego budownictwa przewidzianego na obszarze strefy ONO GZWP 417 Kielce, ponieważ ta strefa zostanie ograniczona, co spowoduje negatywne skutki w zaopatrzeniu w wodę mieszkańców miasta,
6. rezygnacja z bezprawnie ustalonego korytarza ekologicznego nazywanego również zielenią miejską – parkiem rekreacyjno – wypoczynkowym,
7. zachowanie w maksymalnym stopniu naturalnego i kulturowego krajobrazu zgodnie z decyzją konserwatorską nr 915/A z dnia 14 sierpnia 1976 r. oraz wytycznymi konserwatorskimi do planu zagospodarowania przestrzennego Kielc opracowane przez zespół ekspertów Międzynarodowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich w Warszawie z dnia 13.11.1991 r.,
8. potraktowanie sprawy występowania uskoku tektonicznego na obszarze planu w roztropny sposób,
9. humanitarne potraktowanie sprawy występowania na terenie planu miejscowego chronionych jęży, ropuch i kretów,
10. likwidacja napowietrznej linii 15 KW, a na tym odcinku ułożyć kabel,
11. opracowania prognoza oddziaływania na środowisko absolutnie nie jest rzetelną informacją o środowisku i jego zagrożeniu w przypadku realizacji planu,
12. podtrzymana chęć kompromisowego rozwiązania dla obszaru „samodzielnej jednostki mieszkaniowej”:
 - naprzeciwko zabudowy składających uwagę zaplanowanie w jednym rzędzie zabudowy na zasadzie dobrego sąsiedztwa (budownictwo jednorodzinne),
 - na pozostałym obszarze ustalenie usług podstawowych oraz bloków wielorodzinnych jakie przewidziane są na terenach określonych w planie zagospodarowania symbolami MWn3 – 6.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie:

Ad. A – Tutejszy Organ podtrzymuje sposób rozpatrzenia uwag oraz uzasadnienie zawarte w protokole rozpatrzenia uwag oraz wykazie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 6 marca 2012 r.

Ad. B.1 – Teren w rejonie Ronda Czwartaków jest jednym z terenów predysponowanych pod zabudowę mieszkaniową realizowaną jako wypełnienie niezabudowanych niewielkich przestrzeni w zurbanizowanych strukturach miejskich. Podwyższenie intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie jest formą realizacji polityki mieszkaniowej władz miasta ukierunkowanej na udostępnienie terenów pod budownictwo wielorodzinne realizowane w małych zespołach mieszkaniowych i przy łatwej dostępności do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Taki model kreowania polityki Miasta, zgodny ze Strategią Rozwoju Miasta Kielce, jest ekonomicznie uzasadniony niższymi nakładami na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Koszt skomunikowania i uzbrojenia terenu w przeliczeniu na 1 mieszkanie jest zdecydowanie wyższy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż na terenach zabudowy wielorodzinnej. Przeprowadzono szereg analiz przestrzennych polegających na symulacji sposobu zagospodarowania terenu zabudową o różnych gabarytach. Analizy i wykonane studium krajobrazowe pozwoliły na takie określenie parametrów zabudowy, aby przy zróżnicowaniu wysokości poprzez strefowanie i przy zachowaniu odpowiednio dobranych wskaźników intensywności zabudowa nie wprowadzała dysonansu z istniejącą zabudową szeregową, której gabaryty jak na zabudowę jednorodziną są znaczne. Zachowanie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i harmonii z istniejącą zabudową nie polega na dopuszczeniu zabudowy wyłącznie o parametrach zabudowy istniejącej – spowodowałoby to ograniczenie rozwoju. Kreowana obecnie polityka przestrzenna miasta Kielce oparta jest na najnowszej współczesnej wiedzy i myśli urbanistycznej odchodzącej w swych zasadach od nieaktualnych idei Karty Ateńskiej 1933. Efektem tych idei, polegających na globalnym strefowaniu (praca - mieszkanie - wypoczynek) są rozległe obszary monofunkcyjne. Doprowadziło to do powstania i żywiołowego rozwoju zjawiska eksurbanizacji. (w lit. „Urban sprawl”). Charakterystyczne cechy przestrzeni „urban sprawl” to niska intensywność wykorzystania terenu na rozległych powierzchniach (monofunkcyjna zabudowa jednorodzinna na obszarach przedmieść), brak lub niedostatek usług oraz przestrzeni publicznej, duże koszty infrastruktury w przeliczeniu na 1 mieszkańca, duże dystanse transportowe do miejsca pracy, struktura uzależniona od transportu indywidualnego, amorficzność tkanki miejskiej skutkująca zacieraniem się tożsamości przestrzeni. Odpowiedzią na to zjawisko, jest oparty o współczesną myśl urbanistyczną tzw. „sprytny wzrost” – (w lit. „Smart growth”). Zjawisko to polega między innymi na: wykorzystaniu istniejących rezerw w zurbanizowanej strukturze miejskiej („zwieranie miasta”), wykorzystaniu istniejących zasobów we wszystkich zakresach gospodarki przestrzennej, budowaniu policentrycznego systemu osadniczego, polepszeniu dostępności komunikacyjnej, unikaniu struktur o charakterze jednorodnym, budowaniu terenów wielofunkcyjnych i tworzeniu przestrzeni publicznych oraz różnicowaniu form i intensywności zabudowy a także wprowadzaniu elementów krystalizujących kompozycję. Planowana zabudowa w rejonie Ronda Czwartaków, kształtowana w postaci osiedla budownictwa wielorodzinnego, stwarza szanse na urozmaicenie istniejącej monokulturowej i jednorodnej struktury mieszkaniowej oraz na powstanie przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej zieleni osiedlowej i wielofunkcyjnego ośrodka usługowego. Należy zaznaczyć, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce uchwalone w 2000 roku nie jest aktualnie obowiązującym dokumentem. Dokumentem obowiązującym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce uchwalone uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz ze zmianami nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 8 i nr 9 oraz zmianą nr 7 uchwaloną uchwałą Nr X/233/2011 Rady Miasta z dnia 19.05.2011 r. i wg

obowiązującego dokumentu na wskazanym obszarze wyznaczone są tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi. Nie obowiązują zatem jednocześnie dwa dokumenty: zmiana nr 7 i niezmienione studium z 2000r. Obowiązującym dokumentem jest ujednolicona forma Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta **Kielce z wyróżnionymi zmianami nr 1,2,3,4,5,6,7,8 i 9** uchwalona uchwałą Nr X/233/2011 Rady Miasta Kielce z dnia 19 maja 2011r. Wskazana decyzja nr 1018/2003 o warunkach zabudowy z dnia 31.12.2003 r., wydana na podstawie obowiązującego wówczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (**ostatni dzień jego obowiązywania**) jest obowiązująca do czasu stwierdzenia przez właściwy organ jej wygaśnięcia w związku z uchwaleniem planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub w związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę. Jeżeli wydana została decyzja ostateczna o pozwoleniu - przytoczonych przepisów nie stosuje się [art. 65 ust.1 i ust.2 uopizp]. W tym przypadku, decyzja - jakkolwiek wydana na podstawie nieobowiązującego już planu miejscowego – jest obowiązująca [art. 34 ust.2 uopizp]. Ustalenia obecnie sporządzanego planu miejscowego dla przedmiotowego terenu muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (będą więc inne niż w wydanej decyzji). Po uchwaleniu tego planu będą zatem stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia tej decyzji. Warto również zaznaczyć, że dla jednego terenu może istnieć wiele decyzji o warunkach zabudowy, wydanych dla inwestycji o różnym charakterze (typie zabudowy) i do właściciela terenu należy decyzja, którą z nich będzie realizował. Reasumując wprowadzenie na wymienionych terenach zabudowy jednorodzinnej skutkowałoby niezgodnością planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, które przewiduje w tym obszarze „tereny zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wysokiej intensywności z usługami ogólnomiejskimi podstawowymi” oraz polityką przestrzenną i mieszkaniową miasta Kielce. Ponadto, zespół przepisów określany potocznie „zasadą dobrego sąsiedztwa” nie ma zastosowania w procedurze sporządzania planów miejscowych. Wymogi ładu przestrzennego i zasady zagospodarowania ustalone są w drodze kompleksowych analiz uwarunkowań, potencjału obszaru oraz kreacji przestrzennej tworzonej przy założeniu racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych. Określając parametry projektowanej zabudowy bierze się pod uwagę istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, jednak nie stanowi to wyłącznej przesłanki dla ich określenia.

Ad. B.2 - W tej części miasta, w tym na terenie objętym projektem planu miejscowego występuje niedostatek usług. Rozpatrując lokalizację obiektów usługowych brano pod uwagę zarówno istniejące, jak i przyszłe zagospodarowanie terenów (zgodnie z obowiązującym Studium – blisko 300 ha zabudowy mieszkaniowej), wykraczające zasięgiem poza teren objęty granicami opracowania. Lokalizacja terenów usługowych przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych (ul. Wojska Polskiego, ul. Wrzosowa, projektowane przedłużenie ul. Armii Ludowej) obsługujących przyległe tereny oraz na styku osiedli Ostrogórka, Bukówka, Złodziejów jest najbardziej korzystna, a jej wielkość jest dostosowana do zaspokajania potrzeb lokalnych społeczności i **nie przewiduje możliwości realizacji obiektów wielkopowierzchniowych**. Ponadto obowiązujące Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce przewiduje w tym rejonie realizację

„wielofunkcyjnego ośrodka usługowego z dopuszczonymi obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z zagospodarowaną przestrzenią publiczną, uwzględnieniem dominandy i otwarć widokowych.” Wyznaczone tereny zabudowy usługowej obejmują zakres funkcji usług ogólnomiejskich i usług drobnego rzemiosła. Przewidziana w projekcie planu miejscowego lokalizacja terenów usługowych, na których możliwa jest realizacja obiektów handlowych znajduje się na obrzeżach osiedla Ostrogórka, obejmującego nie tylko istniejącą obecnie ale również planowaną zabudowę (wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kielce tereny zabudowy mieszkaniowej). Planowana zabudowa w rejonie Ronda Czwartaków, kształtowana w postaci osiedla budownictwa wielorodzinnego, stwarza szanse na urozmaicenie istniejącej monokulturowej i jednorodnej struktury mieszkaniowej oraz na powstanie przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej zieleni osiedlowej oraz wielofunkcyjnego ośrodka usługowego. Przy współczesnych zasadach planowania urbanistycznego niezbędnym jest tworzenie lokalnych centrów usługowo – handlowych w poszczególnych strukturach miejskich. Patrzenie na ten problem przez pryzmat niewielkiego istniejącego osiedla w zabudowie szeregowej jest nieporozumieniem, biorąc pod uwagę brak tego typu usług w tej peryferyjnie położonej części miasta obejmującej około 300 ha (wliczając w to tereny „Ostrogórki” i „Podhala”). Należy zaznaczyć również, że przewidywana w projekcie zabudowa usługowa nie ma w żadnym przypadku charakteru usług wielkopowierzchniowych. Jej skala i charakter odpowiadają potrzebom istniejącego oraz przyszłego nasycenia terenu projektu oraz terenów przyległych funkcją mieszkaniową. Ponadto należy zauważyć, że postulat tutaj sformułowany stoi w sprzeczności z zawartym w pkt. 12 uwagi żądaniem ustanowienia na pozostałym obszarze „samodzielnej jednostki mieszkaniowej” usług podstawowych.

Ad. B.3 - Drogi przewidziane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i są wystarczające dla obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy. Wszystkie wymienione ulice stanowią ulice publiczne ogólnodostępne, których istotą jest obsługa komunikacyjna przyległych terenów. Nieracjonalna jest redukcja terenów możliwych do obsługi stawiając na uprzywilejowanym miejscu zabudowę istniejącą. W związku z ograniczoną możliwością obsługi komunikacyjnej z terenów ulic publicznych klasy Z – zbiorcza oraz położenia w obszarze oddziaływania skrzyżowania o dużym natężeniu ruchu (skrzyżowanie ulic KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1) postulowane wyłączenie możliwości obsługi komunikacyjnej z ulic oznaczonych symbolami KDL7, KDL 9 (ul. Domki i ul. Andersa) jest tym bardziej nieuzasadnione. Pozostawienie obsługi jedynie na krótkim fragmencie ulicy KDD7 jest niewystarczające. Nie można się zgodzić ze stwierdzeniem, że planowane osiedle jest potężne, bowiem na podstawie zastosowanych w projekcie planu zespołu wskaźników należy zauważyć, że ma ono charakter kameralny o stosunkowo luźnej zabudowie i zróżnicowanych gabarytach dostosowanych skalą do sąsiadującej zabudowy.

Ad. B.4 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce uchwalone w 2000 roku nie jest aktualnie obowiązującym dokumentem. Dokumentem obowiązującym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce uchwalone uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz ze zmianami nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 8, nr 9 oraz zmianą nr 7 uchwaloną uchwałą Nr X/233/2011 Rady Miasta z dnia 19.05.2011 r. Teren objęty planem miejscowym położony jest poza wyznaczonym w aktualnym Studium obszarem dla którego „obowiązkowe

jest wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” z uwagi na konieczność dokonania scalenia i podziałów. Wyżej wymieniony obszar obejmuje jedynie część osiedla Ostrogórka, nie zaś jego całość. Parametry istniejących działek nie sprzyjają realizacji zabudowy wolnostojącej, a istniejący układ własności pozwala na zaprojektowanie prawidłowej struktury urbanistycznej. Jako pozytywny przykład takiej realizacji podać można zabudowę szeregową Osiedla Podkarczówka (teren o wyższych walorach krajobrazowych), w którym pasma zabudowy szeregowej bardzo dobrze wpisują się w krajobraz. Kwestia wpisania zabudowy w krajobraz opiera się w tym przypadku nie na typie przewidzianej zabudowy a na jakości realizowanej architektury, na którą plan miejscowy nie ma wpływu.

Ad. B.5 - Realizacja zabudowy w tym obszarze nie będzie miała negatywnego wpływu na strefę zasilania (ONO) GZWP 417 Kielce. Przewidziane zostało podłączenie nowej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. W planie zostały uwzględnione uwarunkowania wynikające z położenia terenu w obrębie strefy ONO, a ustalenia planu respektują zakazy, nakazy i zalecenia zawarte w „Dokumentacji hydrogeologicznej rejonu eksploatacji wód podziemnych RE Kielce”, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr KDH/013/5876/96 z dnia 11 maja 1996 roku. Ponadto projekt planu uzyskał pozytywne opinie/uzgodnienia organów i instytucji właściwych w tym zakresie.

Ad. B.6 - Tereny zieleni miejskiej wyłączanej z zabudowy wyznaczone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce. Tereny przylegające do ulicy Daleszyckiej mają istotne znaczenie dla systemu przyrodniczego Kielc i jego powiązań zewnętrznych. Pozostawienie terenu „zielonego” uzasadnione jest potrzebą zabezpieczenia korytarza ekologicznego rozciągającego się na kierunku wschód – zachód od terenów otwartych wokół zbiornika wodnego „Mójca”, poprzez dolinkę po płd. stronie ul. Daleszyckiej, tereny rezerwatu przyrodniczego „Wietrznia”, i dalej w kierunku wzgórz pasma Kadzielniańskiego. Opisany korytarz ekologiczny, oprócz ważnej roli dla świata flory i fauny, pełni także ważną rolę w zakresie przewietrzania miasta, a zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej sprzyjać będzie polepszeniu topoklimatu i warunków zasilania zbiornika wód podziemnych (strefa ONO - obszaru najwyższej ochrony GZWP 417 Kielce). Jego likwidacja byłoby z jednej strony niezgodne z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje ekologiczne i biologiczne. Korytarzy ekologicznych **nie ustala się w sposób prawny**, tylko na podstawie analiz przyrodniczych. W dotychczasowych opracowaniach planistycznych tereny położone przy ul. Daleszyckiej, nie były terenami budowlanymi. Zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 1977 r. po jego zmianie w 1984 r. i w kolejnych zmianach w 1992r. i 1994r. aż do ustawowej utraty mocy prawnej z dniem 31.12.2003 r., obowiązywały następujące ustalenia:

- 1984r. – H5RP - „Użytki rolne, rezerwa rozwojowa miasta. Zakaz zabudowy i podziału terenu”,
- 1992r. – III 39.B2.Z - „Zielone tereny otwarte bez zmiany sposobu zagospodarowania tereny - Zakaz lokalizacji i budowy nowych budynków stałych i tymczasowych; B2 - Tereny stanowiące rezerwę inwestycyjną miasta. Teren niebudowlany”,
- 1994r.- III 39.B2.Z – „Zielone tereny otwarte bez zmiany sposobu zagospodarowania tereny – użytki rolne bez prawa do zabudowy - zakaz lokalizacji i budowy nowych budynków stałych i tymczasowych; B2 - Tereny stanowiące rezerwę inwestycyjną miasta. Teren niebudowlany”.

Również powoływane w uwadze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce (nieobowiązujące) przewidywało na wskazanym obszarze tereny zieleni wyłączone z zabudowy. Dopiero zmiana nr 7 Studium wprowadzona uchwałą Nr X/233/2011 Rady Miasta z dnia 19.05.2011 ograniczyła powierzchniowo tereny wyznaczonej zieleni, dopuszczając w ograniczonym zakresie realizację zabudowy, co respektowane jest ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. B.7 - Teren pomiędzy Wietrzną i Górą Telegraf nie jest częścią układu urbanistyczno - krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków. Nie można twierdzić, że krajobraz rezerwatu „Wietrzna” z Geoparkiem jest zabytkowy. Rezerwat Wietrzna został ustanowiony dopiero w roku 1999 r. i nie można dowolnie rozciągać na niego ochrony wynikającej z przytoczonej decyzji. Ustanowienie ochrony dla układu urbanistyczno – krajobrazowego Kielc miało na celu właściwą ochronę **ekspozycji zespołu staromiejskiego, o której we wskazanym terenie nie może być mowy, nie występuje**. Również wytyczne konserwatorskie do planu ogólnego (odnoszące się również do objętego ochroną układu urbanistyczno – krajobrazowego) obejmują tereny położone poza obszarem planu, nie mają one w tym przypadku żadnego zastosowania. Ponadto należy zaznaczyć, że w zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** projekt planu posiada pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków.

Ad. B.8 - Uwaga nie zawiera wyraźnego postulatu. Kwestia występowania uskoku tektonicznego i związanego z nim oddziaływania została oparta na obowiązujących przepisach prawnych oraz poddana pogłębionej analizie. Wykorzystano pierwsze szczegółowe badania na zawartość izotopów promieniotwórczych dla rejonu Ostrogórki (uranu, toru i potasu), które przeprowadził zespół naukowców kieleckiej uczelni w 2007 roku (zakres prac nie obejmował badania stężenia radonu, tylko wyznaczenie przebiegu uskoku tektonicznego na podstawie promieniotwórczości izotopów uranu, toru i potasu). We wnioskach opracowania stwierdzono, iż zaobserwowano podwyższoną promieniotwórczość izotopów, ale są to wielkości mieszczące się w granicach średnich dla Polski. W strefie uskokowej stwierdzono wówczas również podwyższoną koncentrację radioaktywnego gazu radonu – Rn^{222} jednak w wykonanym opracowaniu nie zostało to poparte i udokumentowane badaniami na zawartość tego izotopu. Wbrew opinii składających uwagę, sprawa została potraktowana wysoce „roztropnie”. Wobec powyższego Prezydent Miasta Kielce (z udziałem Biura Planowania Przestrzennego U.M. Kielce) zlecił Instytutowi Fizyki Jądrowej w Krakowie wykonanie dodatkowych pomiarów dotyczących stężeń naturalnych izotopów promieniotwórczych, w tym izotopu radonu – Rn^{222} emitowanego na terenie pomiędzy ulicą Wojska Polskiego i ul. gen. Andersa. Uszczegółowione i rozszerzone badania przeprowadzone przez wysoce wyspecjalizowany zespół fachowców **Akredytowanego Laboratorium Ekspertyz Radiometrycznych**, udokumentowane wynikami przeprowadzonych pomiarów, stanowiły wystarczający materiał do prac związanych ze sporządzaniem projektu i nie stanowią w żadnym wypadku przesłanki do zmiany przewidzianego w projekcie planu przeznaczenia terenu. Wyniki badań wykazały, że stężenia naturalnych izotopów promieniotwórczych oraz stężenie radonu w powietrzu glebowym mieszczą się w zakresie obserwowanych stężeń w glebach z terenu Polski i nie odbiegają od średniej krajowej. Określony indeks ryzyka radonowego na badanym obszarze określono jako niski i średni i nie wskazano konieczności stosowania szczególnych zabezpieczeń budynków.

Ad. B.9 - Uwaga nie zawiera wyraźnego postulatu. Sprawa występowania w obszarze planu chronionych gatunków zwierząt i roślin została przeanalizowana oraz potraktowana w sposób kompleksowy. W trakcie inwentaryzacji oraz wizji terenowych nie zostało potwierdzone ich występowanie, jednak nie zostało ono również w żaden sposób wykluczone. Wskazane w uwadze gatunki zwierząt występują powszechnie w towarzystwie zabudowy, która stanowi dla nich często miejsce żerowania (zwłaszcza w odniesieniu do jeży i kretów). Przesądzanie o funkcji terenu ze względu na istniejące kretowiska lub przychodzące na żerowanie jeże byłoby co najmniej absurdem i spowodowało paraliż inwestycyjny na obszarze całego miasta. Ustalenia planu w żadnym wypadku nie powodują, że objęte ochroną gatunki zwierząt, które mogą występować na terenie planu zostaną unicestwione, nie daje również na to jakiegokolwiek przyzwolenia a stawianie takich tez jest zbyt daleko idące. Ustalenia planu nie zwalniają inwestora realizującego zamierzenie budowlane ze stosowania obowiązujących przepisów w zakresie ochrony gatunków roślin i zwierząt. Powyższy postulat nie znajduje uzasadnienia, zwłaszcza, że w pkt. 6 złożonych uwag stawiane jest żądanie likwidacji terenu zieleni wyłączzonego z zabudowy, który to stanowi teren o największym prawdopodobieństwie wystąpienia gatunków chronionych i cennych, ze względu na sąsiedztwo rezerwatu przyrody Wietrznia, na którym istnieją udokumentowane stanowiska chronionych gatunków i wysokie prawdopodobieństwo ich migracji, a uwagą objęty jest teren nieużytku otoczonego ze wszystkich stron zabudową oraz ciągami komunikacyjnymi. Tworzenie i utrzymywanie korytarzy ekologicznych jest bowiem jednym ze sposobów ochrony zwierząt (zgodnie z obowiązującymi przepisami).

Ad. B.10 - Projekt planu dopuszcza przebudowę linii napowietrznej 15 kV na linię kablową. Plansza infrastruktury technicznej przedstawia ideowy układ sieci infrastruktury technicznej. Budowa lub przebudowa innych niż pokazanych na rysunku planu sieci infrastruktury jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określane będą na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. B.11 - Twierdzenie zastosowane w uwadze nie znajduje uzasadnienia. Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparta została na najaktualniejszych dostępnych materiałach i opracowaniach naukowych oraz danych pochodzących z systemu informacji przestrzennej prowadzonego w Urzędzie Miasta Kielce. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oraz jej projekt został uzgodniony i zyskał akceptację Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach i innych organów właściwych w zakresie opiniowania i uzgadniania prognozy oddziaływania wskazanych w przepisach prawa.

Ad. B.12 - Planowanie przy ul. Andersa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stwarzałoby konflikt z zapisami obowiązującego Studium oraz wnioskami właściciela terenu o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto żądania zawarte w uwadze spowodowałyby ustalenie dla projektowanej zabudowy warunków mniej korzystnych niż dla istniejącej zabudowy szeregowej, której parametry i skala bliższe są zabudowie wielo – niż jednorodzinnej. Projektowana w planie zabudowa wielorodzinną ma charakter kameralny, a jej skala ma na celu złagodzenie konfliktów z mieszkańcami istniejącej zabudowy i stanowi kompromis pomiędzy ich żdaniami a oczekiwaniami inwestora z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Zachowanie ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i harmonii z istniejącą zabudową nie polega na dopuszczeniu zabudowy wyłącznie o parametrach zabudowy istniejącej – spowodowałoby to ograniczenie rozwoju. Nie ma

sprzeczności pomiędzy istnieniem zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie jednorodzinnej, nie wykluczają się one a ich koegzystencja jest normą. Kwestia ładu przestrzennego i harmonii z istniejącą zabudową to kwestia kompozycji przestrzennej, która może być rozwiązana poprzez stopniowanie gabarytów zabudowy, szukanie wzajemnych powiązań, organizację przestrzeni publicznej. Takie rozwiązanie jest zgodne z interesem ogółu społeczeństwa. W granicach objętych planem miejscowym przeważająca część terenów zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, dlatego wskazane jest różnicowanie jej form i intensywności w celu uniknięcia na nim monotonii zabudowy, która przyczynia się do występowania niekorzystnego zjawiska „urban sprawl” oraz znacznie podnosi koszty wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Należy również zaznaczyć, że projekt planu miejscowego posiada wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia organów i instytucji właściwych do opiniowania/uzgadniania projektu planu miejscowego i nie wymaga zmian „ułatwiających przyjęcie tych rozwiązań przez opiniujące organy”.

6) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 410/1, 410/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6.

Treść uwagi:

1. rezygnacja z projektowanego na mojej działce parku rekreacyjno – wypoczynkowego,
2. rezygnacja z projektowania wielopoziomowej zabudowy,
3. wniosek o przeznaczenie nieruchomości należących do składającego uwagę z powrotem pod jednorodzinną zabudowę.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 - tereny zieleni miejskiej wyłączonej z zabudowy wyznaczone zostały na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce. Obszar ten stanowi istotny z punktu widzenia jakości środowiska korytarz ekologiczny stanowiący przedłużenie rezerwatu „Wietrznia” w kierunku wschodnim oraz korytarz przewietrzający wpływający znacząco na jakość powietrza w tym rejonie. Jego likwidacja lub dalsze ograniczanie byłoby z jednej strony niezgodne z obowiązującym Studium, z drugiej zaś zlikwidowałoby jego funkcje ekologiczne.

Ad. 2 - w granicach objętych planem miejscowym przeważająca część terenów zostaje przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dlatego wskazane jest różnicowanie jej form i intensywności w celu uniknięcia na nim monotonii zabudowy, która przyczynia się do występowania niekorzystnego zjawiska „urban sprawl” oraz znacznie podnosi koszty wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności wzdłuż jednej z głównych ulic stanowi element krystalizujący kompozycję przestrzeni.

Ad. 3 – przeznaczenie nieruchomości o których mowa w uwadze pod zabudowę jednorodziną jest niemożliwe z jednej strony ze względu na kolizję z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, które na części działki przewiduje tereny zieleni miejskiej wyłączone z zabudowy, z drugiej zaś, ze względu na przebieg projektowanej drogi korzystnym jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności stanowiącej element krystalizujący kompozycję przestrzeni oraz pozwalający zaspokoić potrzeby mieszkaniowe właścicieli działki przy ograniczonej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę.

7) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy terenów funkcjonalnych KDL7, MW1.

Treść uwagi:

1. nie czynienie z ul. Gen. Wł. Andersa głównej arterii komunikacyjnej dla całego obszaru nowej zabudowy Firmy Kolporter i kategorycznie nie chcemy połączenia jej z ulicą Domki,
2. obecna sytuacja poziomu krawężników i chodnika z naszej strony ulicy Andersa nad poziomem jezdni powoduje już obecnie przelewanie się wód opadowych z jezdni do naszych kratek ściekowych, a ponieważ są one zbyt nisko w stosunku do kanału burzowego pod jezdnią, często następuje zjawisko cofania się ogromnych ilości wód opadowych z kratek ściekowych do naszych budynków. Wniosek o nie powiększanie powierzchni zlewni wód opadowych po drugiej stronie ulicy warstwa utwardzoną (nie chcemy chodników i parkingów graniczących z ulicą Andersa od strony Kolportera),
3. nasadzenie zadrzewionego pasa zieleni (żywoploty, krzewy, drzewa ozdobne) wzdłuż ulicy Andersa od strony Kolportera tuż przy krawężnikach,
4. przy ulicy Andersa od strony Kolportera zaprojektować zabudowę szeregiem domków jednorodzinnych o identycznych parametrach wysokości i podobnej architekturze (strome dachy) jak nasze,
5. przy obecnym rozwiązaniu projektu planu podyktowanym preforsowanym wbrew nas studium nasze posesje tracą na wartości.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 - ul. Andersa stanowi ogólnodostępną ulicę publiczną i nie jest ulicą wewnętrzną. Z uwagi na projektowaną przebudowę układu komunikacyjnego (przedłużenie ul. Armii Ludowej, przebudowa skrzyżowania „ronda Czwartaków”) pozostawienie jej w formie sięgacza, przy jednoczesnym wroście terenów zabudowanych w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie, jest niepożądane. System komunikacyjny jest najbardziej efektywny, gdy tworzy połączoną sieć drogową. Wyłączenie możliwości połączenia ul. Andersa z planowanym układem drogowym jest niezasadne. W związku z ograniczoną możliwością obsługi komunikacyjnej z terenów ulic publicznych klasy Z – zbiorcza oraz położenia w obszarze oddziaływania skrzyżowania o dużym natężeniu ruchu (skrzyżowanie ulic KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1) pozostawienie obsługi przylegającego terenu jedynie na krótkim fragmencie ulicy KDD7 jest niewystarczające. Nie można uznać za prawdziwe stwierdzenia, że ul. Andersa stanowi główną arterię komunikacyjną obszaru nowej zabudowy, gdyż obsługa komunikacyjna terenu może odbywać się ze wszystkich przylegających do niego ulic publicznych (za wyjątkiem dróg klasy Z – zbiorcza), a kwestie organizacji ruchu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu.

Ad. 2 – kwestia szczegółowych rozwiązań dotyczących sieci infrastruktury technicznej wykracza poza zakres planu. Plansza infrastruktury technicznej przedstawia ideowy układ sieci infrastruktury technicznej. Budowa innych sieci i elementów infrastruktury technicznej, nie pokazanych na rysunku planu jest możliwa, a jej parametry i usytuowanie określane będą na etapie pozwolenia na budowę. Ustalenia planu miejscowego nie mogą regulować rozwiązań o postulowanej skali szczegółowości i być narzędziem naprawy wadliwego wykonania istniejących elementów sieci infrastruktury.

Ad. 3 – stosowny zapis istnieje w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do którego złożono uwagę. Zgodnie z nim „nakazuje się realizację pasa zieleni urządzonej o szerokości minimum 3 m wzdłuż graniczących z terenem MW1 ulic publicznych

oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ1, KDL7, KDD7; dopuszcza się przerwanie ciągłości pasa zieleni zlokalizowanymi prostopadle do wymienionych ulic publicznych: zjazdów, przejść i przejazdów na teren MW1",

Ad. 4 – wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy Andersa jest niemożliwe ze względu na kolizję takiego przeznaczenia z przeznaczeniem przewidzianym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce.

Ad. 5 - nie można założyć, że przyjęte w projekcie rozwiązania spowodują spadek wartości nieruchomości przy ul. Andersa. Istniejąca zabudowa szeregowa położona jest w terenie o wyraźnym niedostatku usług i infrastruktury. Realizacja ustaleń projektu planu powinna podnieść atrakcyjność tego terenu, uzupełniając niedobory usług oraz doposażając teren w niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

8) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1271.

Treść uwagi: likwidacja drogi o symbolu KDL2.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Droga o symbolu KDL2 stanowi jeden z głównych trzonów lokalnej obsługi komunikacyjnej terenu w granicach planu (ponad 50 ha terenu przeznaczonego pod zabudowę) oraz docelowo całej jednostki urbanistycznej (ponad 300 ha). Jej likwidacja lub zmiana przebiegu nie jest możliwa ze względu na istniejące uwarunkowania, zwłaszcza istniejący podział własnościowy oraz zabudowę.

9) uwaga z drugiego wyłożenia - dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 1270.

Treść uwagi:

1. projektowana zabudowa (MNs1-3) powinna zostać oparta na parcelacji i nowych podziałach,
2. utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tego terenu pod zabudowę jednorodzinna (zamiast projektowanego parku rekreacyjno – wypoczynkowego).

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie :

Ad. 1 – teren objęty planem miejscowym położony jest poza wyznaczonym w aktualnym Studium obszarem dla którego „obowiązkowe jest wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” z uwagi na konieczność dokonania scalenia i podziałów. Istniejący układ własności pozwala na zaprojektowanie prawidłowej struktury urbanistycznej bez potrzeby przeprowadzania skomplikowanego, kosztownego i długiego procesu scalenia i ponownego podziału. W warunkach Kieleckich zespoły wąskich działek to sytuacja normalna i częsta. W procesie sporządzania planów miejscowych przyjęto na terenie miasta zasadę, że plany miejscowe sporządza się w sposób dostosowany do istniejącej struktury własności.

Ad. 2 – wg obowiązującego od 2000 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, pas terenu wzdłuż południowej strony ulicy Daleszyckiej przeznaczony był pod tereny zieleni miejskiej wyłączony z zabudowy. Zmiana nr 7 do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wprowadzona 19 maja 2011 r. ograniczyła szerokość pasa zieleni wyłączonego z zabudowy dopuszczając zabudowę po jego obu stronach, w sposób zapewniający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właścicieli działek oraz w stopniu pozwalającym zachować funkcje ekologiczne i biologiczne terenu zieleni. Obecnie nieruchomości położone na południe od ulicy Daleszyckiej posiadają status

działek rolnych, wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej w granicach pasa zieleni powodowałoby kolizję z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce.

Przewodniczący Rady Miasta Kielce



Tomasz Bogucki