

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kielce

na temat sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „PIEKOSZOWSKA III” w Kielcach w trakcie i po wyłożeniu do publicznego wglądu.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.¹), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.²) Rada Miasta Kielce po zapoznaniu się z uwagami podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do jednokrotnie wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 1 planu, które przedstawiają się następująco:

UWAGI:

Uwaga Nr 1 – dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 869/6 i 869/2, obręb 0008.

Treść uwagi:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem UCI – zakaz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie ma żadnego uzasadnienia wprowadzenie na tym obszarze – w sąsiedztwie Pasażu Świętokrzyskiego (E.Leclerc) - kolejnego obiektu handlowego wielkopowierzchniowego. Obecne i przyszłe wskaźniki dla Miasta Kielce pod względem liczby ludności są bardzo niekorzystne, maleje ilość mieszkańców (miejskich), a w sąsiedztwie Ślichowic jest jedynie, raczej biedniejsza - Gmina Piekoszów. W ostatnim czasie została dodatkowo otwarta druga już Biedronka na Ślichowicach. Wskaźniki ilości powierzchni handlowej do liczby ludności lub też do potencjalnego obszaru oddziaływania aglomeracji miejskiej oraz aktualna i prognozowana sytuacja na rynku powierzchni handlowych wskazują jednoznacznie, że kolejne galerie handlowe nie mają żadnego uzasadnienia rynkowego i społecznego, stąd też wprowadzenie kolejnego obiektu handlowego o znacznej powierzchni handlowej na Ślichowicach czy w ogóle w Kielcach nie mają sensu na najbliższe dekady. Poza tym ofertowana przez Miasto działka o nr 869/6 nie była w kręgu zainteresowań żadnych sieci handlowych i sztuczne teraz tworzenie ram prawnych do tego proceduru nie ma sensu, gdyż zablokuje to tylko na lata rozwój tej nieruchomości. Władze Miasta winne

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 379.

przewidzieć i przeanalizować potrzeby społeczności lokalnej i dostosować ją w sposób adekwatny, a nie pod potrzeby jednostki - osoby, która nabyła prawo wieczystego użytkowania. Według mojej opinii nie ma żadnej szansy na znalezienie operatora handlowego w 4 lata od daty transakcji, gdyż większość inwestorów opiera się na prawie własności. Taka działka oddana w użytkowanie winna mieć bardziej rynkowe i realne przeznaczenie, a nie, aby one było teraz „sztucznie” dostosowywane dla potrzeb jednostki, która może nie spełnić warunków transakcji kupna-sprzedaży. Skoro jest teraz możliwość skorygowania planów przestrzennych dla Kielc to winno być to właśnie teraz sprostowane, a obiekt handlowy na tym obszarze jest nie uzasadniony.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** – zakaz lokalizacji stacji paliw. Zgodnie z aktualnym prawem miejscowym M.P.Z.P. PIEKOSZOWSKA III (UCHWAŁA NR XXXVI / 709 / 2005 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 20 stycznia 2005 r.) nie ma projektowanego tego typu obiektów na tym obszarze. Jeśli Ślichowice mają się rozwijać w kierunku północnym i północno-zachodnim to stworzenie obiektu o znacznej uciążliwości społecznej nie ma żadnego uzasadnienia. Nie może zmiana prawa służyć interesom jednostki, czyli osoby, która nabyła nieruchomość jako wieczyste użytkowanie. A nawet prawo miejscowe winno służyć społeczności lokalnej, a Władze Miasta winne przewidzieć i przeanalizować potrzeby społeczności lokalnej i dostosować ją w sposób adekwatny, a nie kierować się dobrem i interesem jednostki. W komunikacji drogowej Centrum ze Ślichowicami jest stacja paliw Shell i jest ona wystarczająca na lata do obsługi Ślichowic i Piekoszowa. Nie ma żadnego uzasadnienia, fakt „sztucznego” wprowadzenia przez Władze Miasta obiektu, który ma jedynie na zadanie spełnić warunki transakcji sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki o nr 869/6.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** - udział terenu biologicznie czynnego: minimum 25 % powierzchni terenu inwestycji. Zwyczajowo przyjmuje się bardzo rażąco niski ten wskaźnik, a w większości pod wpływem inwestora. Wskaźnik ten jest w większości o tak niskich wartościach, że nie ma żadnego to uzasadnienia, a brakuje po prostu analizy terenu, gdyż określone i proponowane wartości są wskazywane bez rzetelnej analizy i oceny danego terenu. Nie można w kontekście terenów Ślichowic przyjmować, że lokalnej społeczności nie są potrzebne tereny zielone, gdyż jest już to wiadome, jaki kierunek dla rozwoju tej części Kielc proponują Władze Miasta. Tym bardziej jest wskazane tworzenie jak największych terenów otwartych w zamkniętych osiedlach mieszkaniowych.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** – zakaz podziału działki i budowy ogrodzeń.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** – nakaz objęcia jedną inwestycją całego terenu. Zgodnie z aktualnym prawem miejscowym M.P.Z.P. PIEKOSZOWSKA III (UCHWAŁA NR XXXVI / 709 / 2005 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 20 stycznia 2005 r.).
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** – linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem aktualnego prawa miejscowego M.P.Z.P. PIEKOSZOWSKA III (UCHWAŁA NR XXXVI / 709 / 2005 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 20 stycznia 2005 r.).
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30 % powierzchni terenu inwestycji.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1** - miejsca parkingowe dla samochodów: minimum 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, lokalizowane w ramach zagospodarowania terenu inwestycji.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **UC1**- geometria dachu: dach płaski.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MW1** i **U/MW2** - przeznaczenie niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce. Aktualne prawo miejscowe M.P.Z.P. PIEKOSZOWSKA III (UCHWAŁA NR XXXVI / 709 / 2005 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 20 stycznia 2005 r.) określa przeznaczenie terenu pod usługi i handel, natomiast aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce określa

symbolem p-WOH 4, ul. Szajnowicza z przeznaczeniem jako obszary rozmieszczenia projektowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Ad.1

Panowanie w zachodniej części miasta (wzdłuż ul. Szajnowicza - Iwanowa) pasma usługowego, w tym obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest w pełni uzasadnione potrzebami jednostki mieszkaniowej o dużym potencjale rozwoju. Wyznaczając strefę zabudowy usługowej w obrębie ul. Szajnowicza - Iwanowa, brano pod uwagę zarówno istniejące, jak i docelowe zainwestowanie terenów całej jednostki mieszkaniowej „Kielce – Zachód”. Wykracza to znacznie zasięgiem poza teren objęty granicami opracowania zmiany Nr 1 planu miejscowego Piekoszowska III i teren istniejącego osiedla Ślichowice. Patrzenie na ten problem tylko przez pryzmat istniejącego osiedla Ślichowice oraz mało intensywnej zabudowy w rej. ul. Piekoszowskiej jest niewłaściwe. Rezerwa terenów do zainwestowania pod intensywną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ramach zaplanowanego rozwoju tej jednostki mieszkaniowej określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce na około 100 ha (szacunkowy przyrost mieszkańców - ok. 25 tysięcy osób). Docelowo, uwzględniając istniejące i planowane osiedla mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej oraz istniejącą i planowaną zabudowę jednorodzinną, jednostkę mieszkaniową „Kielce – Zachód” szacuje się na ponad 50 tys. mieszkańców. Zapewnienie prawidłowej obsługi tak dużej jednostki mieszkaniowej wymagać będzie znacznego powiększenia istniejącej powierzchni handlowej, poszerzenia oferty branżowej oraz zagwarantowania dogodnej dostępności usług, co umożliwi planowany obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Nie bez znaczenia jest fakt iż wobec braku tego typu obiektów w gminach otaczających miasto, są one przedmiotem dużego zainteresowania mieszkańców tych gmin. Lokalizacja ich w tej części miasta ma dodatkowe uzasadnienie zaspokojeniem tych potrzeb przy równoczesnym odciążeniu układu komunikacyjnego miasta od ruchu samochodowego z tego kierunku do takich obiektów położonych w innych częściach miasta.

Lokalizacja planowanych obiektów po południowej stronie ul. Szajnowicza pozwala ominąć barierę jaką dla obecnych i przyszłych mieszkańców terenów położonych na południe od ul. Szajnowicza - Iwanowa stanowi i stanowić będzie ta ulica po jej rozbudowie do ulicy dwujezdniowej w klasie drogi głównej.

Lepsze warunki dokonywania zakupów z różnorodną ofertą towarów są oczekiwane przez klientów, dlatego też planowane obiekty handlowe mogą mieć odmienną strukturę branżową, a oferowany w nich asortyment może być inny od tego, który aktualnie jest dostępny w istniejących w sąsiedztwie obiektach (Pasaż Świętokrzyski, Biedronka).

Ustalone przeznaczenie terenu UC1 odpowiada zatem potrzebom istniejącego oraz przyszłego zainwestowania zarówno terenu objętego opracowaniem jak i terenów przyległych z istniejącą i planowaną funkcją mieszkaniową–oraz oddalonych, ale dobrze skomunikowanych terenów podmiejskich.–Tworzenie lokalnych centrów usługowo – handlowych w poszczególnych strukturach miejskich jest niezbędne i w pełni uzasadnione.

Ad.2

Istnieje potrzeba lokalizacji stacji paliw w tym rejonie z uwagi na istniejącą i planowaną zabudowę w całej jednostce mieszkaniowej „Kielce – Zachód”. Lokalizacja stacji paliw poprawi dostępność tej usługi

mieszkańcom dużej jednostki mieszkaniowej i stanowić będzie udogodnienie m.in. dla klientów planowanych obiektów handlowych.

Ad.3

Udział terenu biologicznie czynnego dla terenu UC1 w kontekście zapotrzebowania terenu Ślichowic jak i całej jednostki „Kielce - Zachód” nie ma znaczenia bądź jest ono marginalne. W bilansie zapotrzebowania terenów biologicznie czynnych dla zabudowy mieszkaniowej Ślichowic znaczącą rolę odgrywa rezerwat Czarnockiego wraz z otoczeniem i głównym ciągiem pieszym, zagospodarowanymi zielenią urządzonej (tereny otwarte - planowany Park Ślichowice). „Wewnątrzsiedlowa” zieleń urządzonej wraz z placami zabaw dopełniają ten bilans.

Udział terenu biologicznie czynnego dla terenu UC1 określony został w dostosowaniu do funkcji handlowo – usługowych tego terenu, niewymagających tak wysokiego wskaźnika jak tereny mieszkaniowe charakteryzujące się stałym pobytym ludzi z czym wiąże się zwiększone zapotrzebowanie na tereny biologicznie czynne poprawiające warunki klimatyczne i funkcjonalne zamieszkania.

W granicach planu Piekoszowska III tereny otwarte o bardzo wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej zostały wyznaczone w południowej części projektu zmiany Nr 1 jako tereny publicznej zieleni urządzonej (ZP). Będą one w stanie zaspokoić występujące w tym zakresie potrzeby nie tylko mieszkańców objętych niniejszą zmianą planu.

Ad.4 i 5

Z uwagi na dopuszczony ustaleniami zmiany Nr 1 planu szeroki wachlarz funkcji planowanych obiektów oraz możliwość realizacji kilku obiektów handlowych, wprowadzenie zakazu podziału działki czy nakazu objęcia terenu jedną inwestycją jest nieracjonalne i bezzasadne. Takie ustalenia spowodowałyby znaczne, nieuzasadnione ograniczenia dla potencjalnych inwestorów zarówno na etapie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu.

(Brak też podstaw prawnych - zarówno w ustawie o planowaniu przestrzennym jak i przepisach odrębnych - do ustanowienia zakazu podziału działki.)

Zakaz budowy ogrodzeń na terenie UC1 należy uznać za zbyt rygorystyczny i nieuzasadniony.

Ad.6

Skorygowana linia zabudowy daje możliwość sytuowania zabudowy w większym obszarze niż w obowiązującym miejscowym planie. Korekta linii zabudowy jest zgodna z przedmiotem opracowania niniejszej zmiany planu określonym w uchwale intencyjnej oraz z głównymi celami zmiany planu przywołanymi w uzasadnieniu do tej uchwały.

Ad.7 i 8

Zaproponowane wskaźniki miejsc parkingowych i powierzchni zabudowy ograniczyłyby w sposób nieuzasadniony możliwości inwestycyjne. Wskaźniki określone w projekcie zmiany Nr 1 planu zabezpieczą potrzeby parkingowe umożliwiając jednocześnie racjonalne i ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie terenu.

Ad.9

Z uwagi na charakter funkcji terenu UC1 projekt zmiany Nr 1 planu daje w kwestii geometrii dachu pewną dowolność, podyktowaną specyfiką budynku usługowego.

Ad. 10

Przyjęte w projekcie zmiany Nr 1 planu przeznaczenie terenów U/MW1 oraz U/MW2 pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, które na wyznaczonych obszarach rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza przeznaczenie terenu inne niż lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Dotyczy to w szczególności funkcji takich jak:

- magazynowe,
- usługi ogólnomiejskie i podstawowe,
- handel i rzemiosło,
- w ograniczonym zakresie funkcja mieszkaniowa,
- tereny zabudowy o przewadze funkcji usług i rzemiosła.

Studium nie wyznacza liniami rozgraniczającymi terenów o przeznaczeniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Studium określa obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² co nie oznacza, że w planie miejscowym w całości mają być wykorzystane pod tego typu obiekty, w szczególności w przypadku, jeżeli ustalenia studium dopuszczają inne funkcje.

Uwaga Nr 2 – dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 35, obręb 0014.

Treść uwagi:

1. Wyznaczony w planie pas drogowy położony jest zbyt blisko zabudowań, powinien zostać przesunięty w kierunku południowym, gdzie znajdują się łąki i nieużytki.
2. Działka o nr ewid. 35 nie będzie mogła być użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, gdyż pozostanie mały obszar do korzystania. Wiąże się to m.in. z brakiem możliwości postawienia nowego budynku gospodarczego, gdyż obecny budynek znajduje się w pasie drogowym. W 2008 r. zgłoszono wybudowanie budynku gospodarczego do Urzędu Miasta i nikt nie zakwestionował umiejscowienia tego budynku na działce, chociaż już wówczas był plan zagospodarowania. Wynika z tego, że poszczególne wydziały w Urzędzie Miasta nie współpracują ze sobą i wprowadzają swoich klientów w błąd, nie informując o tak istotnych sprawach.
3. Projektowana droga nie jest prowadzona w linii prostej ii nie wiem jakie były tego powody. Gdyby droga przebiegała w linii prostej, pas drogowy znajdowałby się w dalszej odległości od zabudowań na działce nr 35 i pozwoliłoby to uniknąć problemów związanych z budynkiem gospodarczym, parkowaniem samochodu, czy nawet z budą dla psa, gdyż działka miałaby nieco większy obszar.
4. Z przedstawionego planu zagospodarowania wywnioskować można, iż projektanci nie byli w terenie i nie wiedzą, w jaki sposób działki są zagospodarowane. Gdyby odwiedzili obszar objęty planem, wiedzieliby, iż nie w każdym przypadku możliwe jest takie usytuowanie drogi, właśnie z powodu zabudowy mieszkalnej i być może to spowodowałoby przesunięcie tej drogi o kilka metrów w kierunku południowym, gdzie znajdują się tereny niewykorzystane w żaden sposób.

Uwaga rozpatrzona negatywnie

Uzasadnienie:

Ad. 1

W projekcie zmiany Nr 1 planu na działce nr ewid. 35 przesunięto korytarz drogowy w kierunku południowym od 3 do 5 m w stosunku do jego lokalizacji wyznaczonej w obowiązującym planie „PIEKOSZOWSKA III”.

Ad. 2

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PIEKOSZOWSKA III, który został uchwalony przez Radę Miejską w Kielcach 20 stycznia 2005 r. (UCHWAŁA NR XXXVI / 709 / 2005) i obowiązywał już w chwili zgłoszenia budowy budynku gospodarczego na działce o nr 35.

W projekcie zmiany Nr 1 planu przesunięto korytarz drogowy w kierunku południowym od 3 do 5 m, powiększając o ok. 73 m² część działki zabudowaną budynkiem mieszkalnym, pozostającą po północnej stronie korytarza drogowego. Tak wydzielona działka o powierzchni ok. 685 m² daje możliwości wykorzystania jej zgodnie z przeznaczeniem.

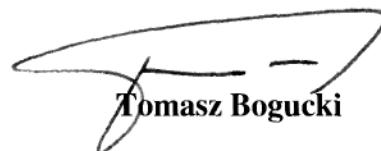
Ad. 3

Geometria drogi wynika z analizy istniejących podziałów geodezyjnych na działkach leżących na jej przebiegu, istniejącej i planowanej zabudowy oraz przebiegu pasa drogowego wyznaczonego w obowiązującym planie.

Ad. 4

Zespół projektowy na etapie sporządzania projektu zmiany Nr 1 planu wielokrotnie inwentaryzował tereny objęte opracowaniem.

Przewodniczący Rady Miasta Kielce



Tomasz Bogucki