

Kielce, dnia 31.01.2024 r.

Stowarzyszenie Przyjaciół Baranówka w Kielcach
Króla Jana III Sobieskiego 51
25-130 Kielce
KRS 0001043738
Tel.504-850-302
W imieniu mieszkańców Osiedla Baranówek
(zgodnie z listą podpisów załączoną do petycji)



Prezydent Miasta Kielce
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Kielce
Radni Miasta Kielce

P E T Y C J A

Szanowni Państwo,

W związku z projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce w imieniu Miasta Kielce z Przedsiębiorstwem Inwestycyjno-Budowlanym Samer Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej „**Deweloper**”) porozumienia, określającego sposób realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach (dalej „**Inwestycja Towarzysząca**”), stanowiącego inwestycję towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) (dalej „**Lex developer**”), zwracamy się do Państwa z petycją o **nie wyrażenie zgody na powyższe porozumienie.**

Uzasadnienie petycji

My lokalna społeczność Osiedla Baranówek, wnosimy o nie podpisywanie powyższego porozumienia z Deweloperem z uwagi na następujące okoliczności:

1. projekt uchwały został przygotowany w związku z planowaną przez Dewelopera inwestycją jaka ma być zaprojektowana i zrealizowana w trybie Lex developer, czyli niezależnie od trybu wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) to jest niezależnie od treści obowiązującego plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego;

2. Deweloper nie złożył dotychczas formalnego wniosku o podjęcie przez Radę Miasta Kielce uchwały w trybie Lex developer, Radni nie mają zatem wiedzy jakiej inwestycji mieszkaniowej dotyczyć będzie Inwestycja Towarzysząca; zgoda na podpisanie porozumienia w sprawie Inwestycji Towarzyszącej powinna być zatem udzielana równocześnie ze zgodą na realizację inwestycji w trybie Lex developer, tak jak jest to praktykowane w innych miastach Polski np. w m. st. Warszawa;
3. w dniu 13 października 2023 r. Prezydent Miasta Kielce, w imieniu którego działała Małgorzata Rolka – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomości Urzędu Miasta Kielce jako pełnomocnik, podpisał z Deweloperem umowę dzierżawy działki o nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach przeznaczaniem na realizację Inwestycji Towarzyszącej (dalej „**Umowa Dzierżawy**”);
4. podpisując Umowę Dzierżawy w celu realizacji Inwestycji Towarzyszącej, Prezydent Miasta Kielce naruszył obowiązek uzyskania zgody Rady Miasta Kielce na podpisanie porozumienia, gdyż Umowa Dzierżawy stanowi element przedmiotowego porozumienia, a jednocześnie zawiera postanowienia niekorzystne dla Miasta, w szczególności:
 - a) Umowa Dzierżawy została zawarta na okres 3 lat, a w tym okresie Miasto nie może korzystać z nieruchomości ani oddać jej w używanie na inny cel;
 - b) Prezydent Miasta Kielce nie może wypowiedzieć Umowy Dzierżawy nawet jeśli Rada Miasta Kielce nie wyrazi zgody na podpisanie porozumienia w sprawie realizacji Inwestycji Towarzyszącej,
- c) podstawą wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez Miasto jest wyłącznie nie podjęcie uchwały w sprawie realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie Lex developer, Umowa Dzierżawy nie określa jednak do kiedy Deweloper ma złożyć wniosek w sprawie takiej uchwały;
- d) w Umowie Dzierżawy ustalono nierynkowy czynsz dzierżawny w kwocie 2.436 PLN rocznie (10% czynszu umownego) jaki Deweloper ma płacić na rzecz Miasta Kielce do czasu wykonania Inwestycji Towarzyszącej; szkopał w tym, że Umowa Dzierżawy nie określa terminu wykonania Inwestycji Towarzyszącej, zatem czynsz w wysokości 10% czynszu umownego może być płacony przez cały okres obowiązywania Umowy Dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe działania Prezydenta Miasta Kielce, podjęte z pominięciem ustawowych uprawnień Rady Miasta Kielce, wniosek o wyrażenie zgody na podpisanie porozumienia nie powinien spotkać się z akceptacją Państwa Radnych, dlatego wnosimy jak w dyspozytywnej części petycji.

Ponadto informujemy, że:

Zgodnie z **Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r., Rozdział 3. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, ust. 4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy, 1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania**

budynków mieszkalnych jednorodzinnych; 2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej; 3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej - pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.,

park kieszonkowy to OBOWIĄZEK wynikający z ustawy a NIE dobra wola dewelopera. Przedmiotowy park jest nierozzerwalnym elementem inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a nie jak dotychczas mówiono i wprowadzano w błąd mieszkańców oraz opinię publiczną, że jest to dobry gest dewelopera i należy z niego wycisnąć, ile się da.

Jest oczywistym, że procedowany projekt uchwały o porozumieniu ws parku kieszonkowego, to próba wpłynięcia na Radnych Miasta Kielce w zakresie pozytywnej decyzji odnośnie planowanego wniosku w trybie „Lex developer”. Należy jeszcze raz podkreślić, że tego typu uchwały w praktyce procedowane są równoległe z wnioskami „lex developer” jako nieodłączny ich element o czym wyjaśniamy powyżej.

Tak więc, odnosząc się do inwestycji głównej czyli próbie wciśnięcia bloków między domki jednorodzinne a najpierw procedowania inwestycji towarzyszącej, należy stwierdzić, co następuje:

- Dla terenu objętego wnioskiem dewelopera, **OBOWIĄZUJE Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z którym teren objęty wnioskiem przeznaczony jest po zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN.-SC (tereny zabudowy jednorodzinnej wymagające scalenia)** – dlaczego Miasto samo sobie przeczy i rozważa dla tego terenu uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, skoro obowiązujący i uchwalony w trybie konsultacji społecznych Plan, przewiduje już zabudowę mieszkaniową jednorodziną i dla takiej zabudowy, były wyliczane wszelkie parametry? Ówczesnie, przyjęty plan zabudowy jednorodzinnej powstał na podstawie analizy m.in.: układu komunikacyjnego, sieci teletechnicznych, ładu przestrzennego oraz sąsiadującej zabudowy o niskiej intensywności. Dlaczego Miasto najpierw przeznaczają środki finansowe na opracowanie i przyjęcie MPZP, a następnie podejmuje decyzje sprzeczne z wydatkowaniem tych środków. Ponadto istotnym jest, iż Miasto w ramach planowanej inwestycji najpierw przewiduje wydać 1,2 miliona (!) złotych na wykupy działek pod budowę częściowej drogi, która musi tam powstać.

Dlaczego po 3-letniej batalii mieszkańców Osiedla Baranówek - graniczącego z Osiedlem Nowy Baranówek, Miasto rozważa irracjonalne decyzje związane z potencjalnym zaproszeniem innych deweloperów do złożenia wniosku w trybie „Lex developer”, właśnie na terenie Baranówka, przecząc tym samym, podjętym wcześniej decyzjom.

- Dla terenu objętego wnioskiem dewelopera, zgodnie z **Art. 5 (Lokalizacja inwestycji na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową; realizacja inwestycji niezależnie od ustaleń m.p.z.p)** tejże ustawy, **1. Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej., 2.Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.**

Teren planowanej inwestycji zabudowy mieszkaniowej, znajduje się w epicentrum terenu zalewowego tej lokalizacji. Obecnie mieszkańcy Osiedla Nowy Baranówek, doświadczają notorycznych zalań pomieszczeń piwnicznych w blokach oraz domkach jednorodzinnych, natomiast w 1997 roku podczas powodzi teren ten, został zalany aż do początku ulicy Janczarskiej. Dlaczego Miasto nie przeprowadziło analiz terenów zalewowych oraz analizy korytarzy powietrznych, które niezwykle istotnie wpływają na bezpieczeństwo mieszkańców tej lokalizacji? W obecnej sytuacji, zapewniona wolna przestrzeń wokół licznych bloków istniejącego Osiedla Nowy Baranówek, jak najbardziej pełni funkcję wspomnianych korytarzy, co w przypadku realizacji planowanej inwestycji zabudowy wielorodzinnej, nie będzie miało miejsca.

- Należy wiedzieć, iż próba przyjęcia uchwały w trybie „Lex developer” dla przedmiotowej lokalizacji, stoi nie tylko w sprzeczności z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, ale również ma negatywny wpływ na inne aspekty całej dzielnicy Baranówek.
1. **Aspekt społeczny** - należy przywołać tutaj zapomnianą przez Miasto Szkołę Podstawową Nr 9. Placówka w obecnej sytuacji nie jest dostosowana do potrzeb planowanej inwestycji. Szkoła ta, jako jedyna spośród kieleckich podstawówek, nie posiada hali sportowej a lekcje wychowania fizycznego, odbywają na szkolnym korytarzu z udziałem kilku klas naraz. Placówka nie jest więc przygotowana na utworzenie, a tym bardziej obsługę nowych klas, pod kątem przestrzennym oraz wychowania sportowego.
 2. **Aspekt obsługi komunikacyjnej osiedla** - czyli przebieg dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy. Teren objęty inwestycją mieszkaniową już dzisiaj nie jest przygotowany do obsługi kolejnej zabudowy, tym bardziej wielorodzinnej. Jaskrawo widać to, po oddaniu do użytkowania bloków na ulicy Kwarcianej. Długie ciągi aut mieszkańców, blokują dzisiaj wąską ulicę Rajtarską (która nie posiada nawet chodnika na odcinku od ul. Ściegiennego do ul. Chodkiewicza), ulicę Kwarcianą oraz ulicę Wybraniecką, którą nie mogą przejść przechodnie, ponieważ auta stoją na całej szerokości klepiska mającego odpowiadać chodnikowi, gdyż nie ma tu chodnika (Inwestor do dzisiaj (!), nie wywiązał się z obowiązku budowy chodnika) a tym bardziej swobodnie przejechać.auta parkowane są także na klepisku ziemi stanowiącym prowizoryczny parking na łąkach wokół bloków Osiedla Nowy Baranówek. Ulica Ściegien-

nego nie jest również przygotowana do obsługi kolejnej intensywnej zabudowy. Mieszkańcy osiedla mają istotny problem zarówno z włączeniem się w ulicę Ściegiennego z osiedla od ul. Rajtarskiej (liczne kolizje na tym skrzyżowaniu), jak i ogromnymi korkami na tej ulicy w stronę miasta lub stronę wylotową z miasta. Teren objęty inwestycją mieszkaniową, nie może być komunikowany przez drogi wewnątrzosiedlowe Baranówka jako dzielnicy domków jednorodzinnych czyli przez ul. Chodkiewicza i ul. Rajtarską wgłąb osiedla, tak jak jest to zaplanowane. Zarówno jedna jak druga, już dzisiaj nie są do tego przygotowane i napewno nie będą, aby stać się drogami tranzytowymi przez środek osiedla.

3. **Aspekt infrastruktury technicznej** - lokalizowanie budynków wielorodzinnych, pomiędzy kwartałami ulic domków jednorodzinnych a istniejącymi blokami, nie zapewni sprawnej infrastruktury technicznej. Nie została przeliczona przepustowość kanalizacji sanitarnej czy deszczowej oraz zapotrzebowanie w wodę. Już dzisiaj właściciele domków jednorodzinnych, borykają się z problemami kanalizacji - dla przykładu w ciągu ostatnich dwóch tygodni na ulicy Sobieskiego oraz Czarnieckiego, doszło do 2 poważnych, pęknięć rur. Awarie wynikają z braku modernizacji sieci oraz jej przeciążenia.

4. **Aspekt braku konsultacji z mieszkańcami** - zarówno mieszkańcami sąsiadującymi z planowaną zabudową mieszkaniową przy ul. Rajtarskiej i Janczarskiej jak i mieszkańcami sąsiadującymi z inwestycją towarzyszącą przy ul. Żółkiewskiego, Janczarskiej i Czarnieckiego. Jeszcze w ub. roku w dn. 8.11.2023r., Pani Bożena Szczypiór Wiceprezydent Miasta Kielce, uwzględniła złożony przez nas wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad podczas ówczesnej sesji Rady Miasta, przedmiotowego punktu, z uwagi na brak jakichkolwiek konsultacji z mieszkańcami Osiedla Baranówek oraz Nowy Baranówek, których bezpośrednio ma dotyczyć planowana budowa inwestycji zarówno parku jak i inwestycji towarzyszącej. Zgodnie z intencją Pani Wiceprezydent Miasta Kielce, miało dojść to wspólnego spotkania z mieszkańcami wymienionych osiedli, deweloperem oraz Przedstawicielami Miasta Kielce. Niestety do spotkania nie doszło a projekt uchwały dot. parku kieszonkowego jako inwestycji towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, został umieszczony po raz drugi w porządku obrad grudniowej sesji Rady Miasta. Następnie podobnie jak za pierwszym razem na wniosek Radnych, przedmiotowy punkt został zdjęty z porządku obrad z uwagi na fakty tej sprawy, budzące jedynie wiele wątpliwości. Do wspólnej rozmowy z mieszkańcami niestety nie doszło. Dzisiaj po raz trzeci Miasto oferuje „umowę” Prezydenta Miasta Kielce z deweloperem, pomimo wielu podstaw do zweryfikowania słuszności dwóch ściśle zależnych od siebie inwestycji. Oczywistym jest, że konsultacje społeczne są sposobem uzyskiwania opinii, stanowisk, czy propozycji itp. od instytucji i osób, których w pewien sposób dotkną – bezpośrednio lub pośrednio – skutki proponowanych przez administrację działań. Konsultacje nie ograniczają się jednak tylko do przedstawienia i opiniowania gotowych planów. Są też procesem, w którym od początku wypracowywana jest jakaś propozycja rozwiązania lub diagnozowane są potrzeby w obszarze, w którym w przyszłości podejmowane będą decyzje publiczne.

Trudno zgodzić się z propozycją takiego kontraktu, który z natury rzeczy jest sprzeczny co do istoty ładu przestrzennego tworzącego harmonijną całość ukształtowania przestrzeni jaką


jest teren Baranówka, w zakresie rozwiązań urbanistyczno - architektonicznych a także pozostałych w/w. Jest również sprzeczny z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla tej części Kielc.

Szanowni Państwo, my mieszkańcy Baranówka będący inicjatorami opracowania i przyjęcia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który miał na celu wyeliminowanie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w celu zachowania pozostałej części Baranówka, uporządkowanej istniejącą zabudową mieszkaniową z pełną infrastrukturą techniczną, która była realizowana przy zdecydowanym wsparciu finansowym mieszkańców, niejednokrotnie w 100%, wnosimy o zachowanie dotychczasowej zabudowy oraz nie dopuszczenie do działań mających na celu działania sprzeczne z obowiązującymi lokalnymi aktami prawa, notabene uchwalonymi dzięki Państwa ważnym głosom, aktywności i dbałości o mieszkańców Kielc z Baranówka.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o zdjęcie przedmiotowego tematu z porządku obrad i przeprowadzenie konsultacji społecznych dot. zarówno zagospodarowania terenu zielonego w lokalizacji planowanego parku kieszonkowego jak i zagospodarowania terenu w lokalizacji inwestycji towarzyszącej a także natychmiastowe spotkanie z mieszkańcami Osiedla Baranówek i Osiedla Nowy Baranówek. Analiza takich inwestycji, powinna bezwzględnie opierać się na dialogu i uwzględniać dobro mieszkańców a co za tym idzie, szerokie dyskusje z nami, mieszkańcami Osiedla Baranówek oraz Osiedla Nowy Baranówek, po to właśnie, by efekty planowanych inwestycji, realnie spełniały potrzeby i oczekiwania mieszkańców tych terenów, a nie budziły kontrowersje, dzieliły nas i rodziły spory.

Pozostaję z poważaniem

Ewelina Gładki – Prezes Zarządu Stowarzyszenia
1387 Mieszkańców według załączonej listy



1414 *EG* 31/01/2024

Do wiadomości:

1. Pan Bogdan Wenta -Prezydent Miasta Kielce
2. Radni Miasta Kielce

Zastrzeżenie prawne

Osoby podpisane na liście mieszkańców załączonej do niniejszej petycji, przekazanej do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kielce, nie wyrażają zgody na podanie do publicznej wiadomości ich danych osobowych, obejmujących ich imię, nazwisko i adres.

Informacja dodatkowa

Z uwagi na duże zainteresowanie niniejszą petycją i tym samym stale spływające podpisy pod petycją, wnioskodawca zaznacza o możliwym uzupełnieniu niniejszej listy pod petycją, w dniu poprzedzającym sesję Rady Miasta, podczas której będzie omawiany powyższy temat.

W załączeniu:

Załącznik Nr 1 ¹³⁸⁷ ~~1386~~ stron podpisów (..... podpisów) mieszkańców Kielc popierających niniejszą petycję. **Lista osób (wyłącznie mieszkańcy Kielc), wyrażających zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych, popierających inicjatywę związaną z działaniami na rzecz wstrzymania podpisania** porozumienia, określającego sposób realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach (dalej „**Inwestycja Towarzysząca**”), stanowiącego inwestycję towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) (dalej „**Lex developer**”), pomiędzy Prezydentem Miasta Kielce w imieniu Miasta Kielce z Przedsiębiorstwem Inwestycyjno-Budowlanym Samer Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dalej „**Deweloper**”).