

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu”

wynikające z art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie:

- a) przeznaczenia terenu,
- b) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- c) linii rozgraniczających,
- d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) strefy ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – gabarytów zabudowy i geometrii dachu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń:

a) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce – GZWP 417 w strefie zasilania B – w zakresie ochrony wód należy stosować obowiązujące przepisy odrębne,

b) dopuszczenia lokalizacji obiektów i urządzeń służących retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, takich jak: zielone dachy, ogrody deszczowe, rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjne,

c) zagospodarowania zielenią urządzoną, w tym zielenią o charakterze izolacyjnym, wolnych od utwardzenia fragmentów terenów zlokalizowanych od strony alei Solidarności i ulicy Świętokrzyskiej,

d) nakaz stosowania wytycznych zawartych w Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030 (przyjętym uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.) opisanych w Celu strategicznym 3. – Zwiększenie odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (powódzie, susze, upały):

– Działanie 3.2. – Przebudowa istniejących i budowa nowych systemów kanalizacji deszczowej pozwalających na zagospodarowanie wód opadowych w miejscu powstawania lub ich retencionowanie,

– Działanie 3.3. – Budowa błękitno-zielonej infrastruktury w zakresie gospodarki wodami opadowymi,

– Działanie 3.5. – Odtwarzanie powierzchni biologicznie czynnych poprzez ograniczenie powierzchni nieprzepuszczalnych w mieście lub ich rozszczelnienie,

e) w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednie warunki akustyczne w budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu nakaz stosowania rozwiązań przeciwhałasowych w tym ekranów akustycznych,

g) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- h) zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, zlokalizowaną częściowo na obszarze objętym granicami planu,
 - i) dopuszczenia budowy lokalnych przepompowni ścieków i odcinków kanałów tłocznych umożliwiających odprowadzanie ścieków komunalnych i deszczowych do kanałów grawitacyjnych,
 - j) odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczenia z piasku i substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania paliwa gazowego, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - l) dopuszczenia zastosowania odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
- a) wyznaczenie strefy ograniczonej funkcji oraz obniżonej wysokości zabudowy (ze względu na niekorzystne warunki akustyczne w pobliżu skrzyżowania dróg krajowych – alei Solidarności i ulicy Świętokrzyskiej),
 - b) ustalenie zasad wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami (dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych),
 - c) ustalenie zasad ochrony środowiska, m. in. poprzez zagospodarowania zielenią urządzoną, w tym zielenią o charakterze izolacyjnym, wolnych od utwardzenia fragmentów terenów zlokalizowanych od strony alei Solidarności i ulicy Świętokrzyskiej,
 - d) ustalenie zasad prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałami Rady Miasta Kielce,
 - e) ustalenie, że w zakresie zasad ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w przepisach odrębnych,
 - f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - g) ustalenie ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) wprowadzenie obowiązku oznakowania znakami przeszkodowymi oraz zgłoszenie organowi właściwemu do spraw nadzoru nad lotnictwem wojskowym obiektów budowlanych których wysokość całkowita przekracza 50 m nad poziomem terenu;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni:
Obszar objęty granicami planu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce położony jest na *terenie zabudowy*

o przewadze funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych (ponadpodstawowych) położonych poza strefą śródmiejską- istniejące. Miejscowy plan zakłada:

- dla terenu U1 przeznaczenie podstawowe pod lokalizację usług i usług zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem usług handlu detalicznego oraz parkingów,
- dla terenu UMW1 przeznaczenie podstawowe pod lokalizację usług i usług handlu detalicznego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, usług zamieszkania zbiorowego oraz parkingów.

Miejscowy plan zakłada wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego rozwoju z zachowaniem ładu przestrzennego. Zwiększenie intensywności zabudowy na terenach z istniejącym uzbrojeniem w sieci infrastruktury technicznej, pozwala wykorzystać istniejącą infrastrukturę jednocześnie minimalizując nakłady, które byłyby konieczne na realizację nowej;

- 6) prawo własności poprzez analizę stanu własności nieruchomości przedmiotowego terenu. Analiza ta wskazuje na przewagę gruntów Skarbu państwa oddanych w wieczyste użytkowanie podmiotom komercyjnym oraz własność podmiotów komercyjnych. Działki należące do Gminy Kielce we władaniu innych podmiotów stanowią mniej niż 1%, jedna działka o powierzchni 21 m² należy do zasobów Gminy Kielce;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie obowiązku pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w miejskim Systemie Wykrywania i Alarmowania;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - a) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zaplanowanie zabudowy, mającej na celu podniesie jakości życia mieszkańców między innymi poprzez stworzenie nowych miejsc pracy, poprawę ładu przestrzennego,
 - d) dopuszczenie na terenach U1 oraz UMW1 realizacji ciągów pieszych i rowerowych, placów, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta Kielce, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na terenie planu o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W analogiczny sposób zawiadomiono o wyłożeniu planu do publicznego wskazując czas i miejsce wyłożenia, termin dyskusji publicznej nad proponowanymi w planie rozwiązaniami oraz termin do którego osoby zainteresowane będą miały możliwość wnoszenia uwag do projektu planu. Projekt miejscowego planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko opublikowane zostały na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kielce: www.bipum.kielce.eu, na stronie geoportalu (<http://www.gis.kielce.eu>) oraz na stronie Idea Kielce (<https://konsultacje.kielce.eu>);

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art.

39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują:

- a) formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- b) tereny górnicze,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary osuwania się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- f) tereny zamknięte,
- g) zatwierdzone i planowane strefy ochronne od ujęć wody.

Wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie zostały określone w planie ze względu na fakt, że na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty podlegające ochronie w tym zakresie.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Kielce uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.1 - w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu” na etapie składania wniosków w przewidzianym terminie wpłynęły cztery wnioski od osób fizycznych, z czego wszystkie zostały w części uwzględnione.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem: wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego oraz szczegółowych analiz wykonanych na poszczególnych etapach projektu planu. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Podczas prac na projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz potrzeb miasta.

Do projektu przedmiotowego planu zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie na terenach U1 oraz UMW1 możliwości realizacji ciągów pieszych i rowerowych, placów, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 4) planowana nowa zabudowa uzupełnia w czytelny sposób strukturę funkcjonalno-przestrzenną w oparciu o istniejący układ komunikacyjny i mając na uwadze potrzeby jego rozwoju. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Kielce.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC – OBSZAR II.4.1 – w rejonie ulicy Świętokrzyskiej i alei Solidarności – centrum biznesu” jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Kielce zawierającej analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Kielce oraz wieloletni program sporządzania planów miejscowych dla Miasta Kielce - lipiec 2020”, przyjętej uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XXXIII/635/2020 z dnia 17 września 2020 r w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Kielce. W analizie tej uwzględniono opracowanie przedmiotowego projektu planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego na danym terenie powodować będzie korzystne następstwa finansowe, które mogą zwiększyć dochody budżetu Miasta.

W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstają przesłanki do zrealizowania wpływów z renty planistycznej (opłaty planistycznej) w okresie 5 lat po uchwaleniu planu. Wprowadzenie nowej funkcji terenu, na bazie przeznaczenia określonego w planie miejscowym, spowoduje następstwa podatkowe w dłuższej perspektywie – po zrealizowaniu inwestycji i zmianie w ewidencji gruntów i budynków (dodatkowy dochód z podatków od nieruchomości, budynków i budowli wybudowanych na obszarze objętym granicami planu). Pierwsze z nich (opłata planistyczna) to skutek zmiany przeznaczenia terenu i w konsekwencji zmiany wartości nieruchomości będącej jej wynikiem (wzrost wartości terenów wskutek zmiany przeznaczenia). W przypadku zmian w podatkach lokalnych plan spowoduje zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, co w efekcie doprowadzi do zmian w ewidencji gruntów i budynków, skutkujących powstaniem obowiązku podatkowego dla nieruchomości objętych planem.

w.z. PREZYDENTA MIASTA

Bożena Szczępiór
ZASTĘPCA PREZYDENTA