

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE”

Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/303/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 19 września 2019 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE”.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 3,1 ha położony jest w północnej części miasta Kielce. Obejmuje tereny zurbanizowane, o funkcji przemysłowo – magazynowo – handlowej (po dawnym centrum handlowym „NOMI”). Sąsiaduje od strony zachodniej z terenami kolejowymi, od strony wschodniej graniczy z ul. Zagnańską, od strony północnej z ul. Kornela Morawieckiego a od południa z zabudową produkcyjno - magazynową.

Teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu wzdłuż ul. Zagnańskiej. Dla tego fragmentu obowiązuje uchwała Nr XLIII/778/2013 Rady Miasta Kielce z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC – OBSZAR II – Zalew Kielecki – Klonowa – Piaski” (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 21 maja 2013 poz. 2225) obejmująca tereny dróg publicznych (wydzielenia 2KDG i 24KDG).

W wyniku realizacji uchwały Nr XVIII/303/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 19 września 2019 r. został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem uregulowań planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów:

- UMW1 – przeznaczonego pod usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - UC1 – przeznaczonego pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń.

Przystąpienie do sporządzania planu uzasadnione było zwiększeniem atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

Lokalizacja inwestycji obejmująca swoim zakresem wielkopowierzchniowy obiekt handlowy możliwa jest, zgodnie z art. 10 ust. 3b, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - w brzmieniu obowiązującym do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy - wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem uchwalenie planu dla przedmiotowego terenu jest warunkiem koniecznym realizowania inwestycji w wyżej wymienionym zakresie.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym studium obejmuje tereny określone jako istniejące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: i-WOH 3, ul. Zagnańska (Nomi). Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium możliwe jest dopuszczenie przeznaczenia terenu innego 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.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania. Stworzenie kompleksu różnorodnych funkcji połączonych ze sobą w kilku budynkach spowoduje ożywienie omawianego obszaru. Plan wprowadza również ograniczenia wynikające z położenia obszaru objętego planem w sąsiedztwie linii kolejowej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w brzmieniu obowiązującym do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i nie zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE” został uchwalony uchwałą Rady Miasta Kielce nr LXV/1322/2022 w dniu 15 września 2022 r. Następnie Wojewoda Świętokrzyski w dniu 19.10.2022 r. stwierdził nieważność tego planu rozstrzygnięciem nadzorczym znak: SPN.III.4130.38.2022. stwierdzając sprzeczność uchwalonego planu miejscowego z ustaleniami Studium, w szczególności z zakresem dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w obszarach przewidzianych pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Po dokonaniu analizy rozstrzygnięcia nadzorczego w projekcie planu pomniejszono strefę dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej w związku z czym zaszła konieczność ponownego przeprowadzenia etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w brzmieniu obowiązującym do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy - uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, strefy dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej, strefy ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej, przeznaczenia terenów, warunków zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym gabarytów zabudowy i geometrii dachu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie ustaleń:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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;
 - b) dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania paliwa gazowego, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;

- c) dopuszczenia zastosowania odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, zlokalizowaną poza granicami planu;
 - g) dopuszczenia budowy lokalnych przepompowni ścieków i odcinków kanałów tłocznych umożliwiających odprowadzanie ścieków komunalnych i deszczowych do kanałów grawitacyjnych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie: zasad ochrony środowiska, wyznaczenie strefy dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej (ze względu na niekorzystne warunki akustyczne wzdłuż północnej i wschodniej granicy planu), ustalenie wymagań dotyczących komfortu akustycznego (dopuszczalny poziom hałasu w strefie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych), wyznaczenie strefy ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej, ustalenie liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wprowadzono obowiązek oznakowania znakami przeszkodowymi obiektów budowlanych których wysokość całkowita przekracza 50 m nad poziomem terenu;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: przedmiotowy plan obejmuje tereny:
- pod lokalizację usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcji magazynowej towarzyszącej funkcji usługowej,
 - pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego, usług oraz funkcji magazynowej towarzyszącej funkcji handlowej lub usługowej,
- i zakłada wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego ich rozwoju z zachowaniem ładu przestrzennego.
- Zwiększenie intensywności zabudowy na terenach z istniejącym uzbrojeniem infrastrukturalnym oraz dobrze skomunikowanych, pozwala wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną jednocześnie minimalizując nakłady, które byłyby konieczne na realizację nowej. Jest to teren multifunkcyjny, co w pewien sposób wpływa na ekonomiczne wykorzystanie przestrzeni zaopatrzonej w infrastrukturę.
- Analizy walorów ekonomicznych wykonane zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;
- 6) prawo własności: analiza stanu własności nieruchomości przedmiotowego terenu wskazuje jednoznacznie na przewagę gruntów Gminy Kielce oddanych w wieczyste użytkowanie podmiotom komercyjnym (97%), pozostałą część stanowią grunty Gminy Kielce;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez ustalenie obowiązku pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w miejskim Systemie Wykrywania i Alarmowania;
- 8) potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez dopuszczenie budowy nowych oraz rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej

- oraz zaplanowanie multifunkcjonalnego kompleksu zabudowy, który podniesie jakość życia mieszkańców między innymi poprzez stworzenie nowych miejsc pracy;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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 wyłożeniach planu do publicznego wglądu wskazując czas i miejsce wyłożeń, terminy dyskusji publicznych nad proponowanymi w planie rozwiązaniami oraz terminy wnoszenia uwag do projektu planu.
- 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) 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.

W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem nie wstępują obiekty wymagające ochrony jako zabytki lub dobra kultury współczesnej.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Kielce uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KIELCE – ZACHÓD - OBSZAR V.3.2 W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO - USŁUGOWE” w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony.

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 oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane.

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 - w brzmieniu obowiązującym do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy - 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 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 w ramach terenów UMW1 i UC1 możliwości realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
 - 4) planowana nowa zabudowa została zlokalizowana, w miejsce istniejącej zabudowy w ramach istniejącej struktury osadniczej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego. Nastąpi wymiana substandardowej tkanki tej części miasta na multifunkcyjny zespół zabudowy o charakterze dominanty - nadający nowy charakter temu miejscu. Realizacja ustaleń planu spowoduje tym samym uzupełnienie struktury rozwiniętych części miasta. 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 „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE 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 analizie tej uwzględniono opracowanie przedmiotowego projektu planu.

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

Z analizy stanu prawnego gruntów położonych w obrębie planu wynika, że obrót użytkowaniem wieczystym osoby prawnej może wygenerować dodatni wynik finansowy z opłaty planistycznej, jeżeli wystąpiłoby zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu wejścia w życie uchwalonego planu. Bilans planu będzie dodatni.

Po zrealizowaniu inwestycji na terenie planu pozyskane zostaną podatki od nieruchomości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na tym terenie. Będą one zróżnicowane w zależności od powierzchni użytkowych nieruchomości budynkowych zrealizowanych na terenie planu.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nie stanie niemożliwe lub istotnie ograniczone. Brak konieczności wykupów dla celów rozbudowy infrastruktury technicznej

miasta. Plan wygeneruje wyłącznie dochody, ale zależne one będą od poziomu obrotu nieruchomościami.

Analiza uwzględniająca aktualne przeznaczenie terenu, obowiązujące przed uchwaleniem tego planu czyli faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem wskazuje na fakt wzrostu wartości nieruchomości. Stan prawny nieruchomości jak i stawka opłaty planistycznej dają przesłanki do poboru opłat wynikających z art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak przesłanek do roszczeń o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu obejmować będą wprowadzenie, w miejsce starej zdegradowanej istniejącej zabudowy, kompleksu nowoczesnej zabudowy handlowo-usługowej mieszczącej: zabudowę usługową oraz mieszkaniową wielorodzinną, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, biura, inne funkcje usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (parkingi i miejsca postojowe). Spowoduje to ożywienie i uatrakcyjnienie dotychczas zaniedbanego obszaru oraz wprowadzi nowoczesne dochodowe funkcje usługowo-handlowo-mieszkalne, korzystne zarówno dla rozwoju społeczno-ekonomicznego-przestrzennego miasta, jak i dochodów prywatnych mieszkańców (nowe miejsca pracy) i spowoduje przyciągnięcie nowych inwestorów (nowe lokalizacje terenowe bez ograniczeń prawnych).