

**Uzasadnienie
Prezydenta Miasta Kielce**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
„KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Ściegienego, Łanowa, Skibowa” na obszarze miasta Kielce
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.

2. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:

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

- a) wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) ustalenie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów,
- c) określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) ustalenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, wymagających ukształtowania: utworzenie nowej, jednolitej funkcjonalnie jednostki w tym rejonie miasta, z dominującym przeznaczeniem o charakterze inwestycyjnym, gabarytowo wpisującym się w istniejącą przestrzeń,
- e) ustalenie nakazu kształtowania zabudowy, zgodnie z ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenie nakazu lokalizowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nakazu stosowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie wynikających z analizy przestrzennej i formalno-prawnej stanu istniejącego, w tym zgodności z „Planem Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030” (uchwalonym uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.).

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w sposób następujący:

- a) wyznaczono obszar położony w Kieleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu: w strefie krajobrazowej „A” oraz w strefie krajobrazowej „C”, w których obowiązują zakazy i działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów zawarte w Uchwale Nr XLI/729/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2010 r. Nr 293 poz. 3020) w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- b) wyznaczono granice strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej Kielce – Dyminy, w obrębie której obowiązują zakazy i nakazy, zgodnie z Rozporządzeniem nr 6/2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w miejscowości: Kielce – Dyminy, gm. Kielce pow. kielecki woj. Świętokrzyskie,
- c) poinformowano, że cały obszar objęty planem znajduje się w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 418 Gałęzice – Bolechowice - Borków GZWP 418 i że w zakresie ochrony wód podziemnych należy stosować obowiązujące przepisy prawne,
- d) wyznaczono granice stref ochrony sanitarnej: 50 m i 150 m od cmentarza,
- e) ustalono przebieg planowanej magistrali wodociągowej dn400 wraz ze strefą, która doprowadzać będzie wodę dla miasta Kielce z ujęcia wody w Sukowie,

- f) ustalono nakaz stosowania wytycznych zawartych w „Planie Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030”, w szczególności zaleca się, głównie w terenach U, UW, P:
 - stosowanie zielonych dachów, zielonych ścian w budynkach,
 - wykonywanie ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych,
 - sadzenie łąk kwietnych,
 - g) zalecono zachowanie istniejących drzew i nasadzeń, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, obowiązuje przesadzenie ich lub wprowadzenie nowych nasadzeń w skali odpowiadającej nasadzeniom zlikwidowanym,
 - h) ustalono nakaz ochrony cieków naturalnych i urządzeń melioracji wodnych występujących na obszarze planu oraz konieczność uzyskania zgody wodnoprawnej w przypadku wykonania nowych urządzeń wodnych lub ich przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniami dotyczącymi ustaleń planu dla dróg 1KDR i 2KDR.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:** zachowanie i ochronę stanowisk archeologicznych Kielce – Dyminy (Za Górką): AZP 86-63 nr 52, AZP 86-63 nr 53, AZP 86-63 nr 54, AZP 86-63 nr 55, AZP 86-63 nr 56, AZP 86-63 nr 58, AZP 86-63 nr 59 poprzez zapewnienie warunków dla nadzoru archeologicznego lub badań archeologicznych w przypadku podejmowania działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania oraz nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków podczas wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie stanowiska archeologicznego.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:**
- a) zakaz lokalizowania, w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Kielce – Dyminy, nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na wody podziemne,
 - b) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej),
 - c) określenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1÷6MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu usług 3U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) ustalenie zasad prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałami Rady Miasta Kielce,
 - e) ustalenie zasad dotyczących lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym,
 - f) wyznaczenie stref uciążliwości od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, wolnych od zabudowy i wysokiej roślinności: 110 kV o łącznej szerokości 29,0 m oraz 15 kV o łącznej szerokości 15,00 m,
 - g) ustalenie obowiązku zapewnienia dostępności obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:** obszar planu o powierzchni około 135ha położony jest w południowej części Kielc, w rejonie ulic Ściegiennego, Łanowej i Skibowej w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Łanowa, OBSZAR 2 – Sukowska” uchwalonego uchwałą nr XXV/535/2012 Rady Miasta Kielce z dnia 19 kwietnia 2012 r; na obszarze planu w chwili obecnej przeważają tereny niezainwestowane, niezagospodarowane i niezabudowane, w większości przeznaczone w ww. planie pod zabudowę w szczególności przemysłowo – usługową; w części

północno – zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami; przy południowej granicy planu znajdują się zabudowania po zlikwidowanym zakładzie produkcyjnym (Browar Belgia); w będącym w trakcie opracowania planie przeznaczono tereny pod funkcje takie jak: produkcja, usługi, usługi handlu wielkopowierzchniowego, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, parking, zieleń, lasy, komunikacja i infrastruktura; zaplanowano około 71 ha terenów produkcyjnych (P) i usług handlu wielkopowierzchniowego (UW) umożliwiających realizację nowych inwestycji oraz stworzenie tzw. „strefy zorganizowanej aktywności inwestycyjnej”; ustalenia planu rezerwują również teren pod lokalizację tzw. „obwodnicy wschodniej” i węzła drogowego włączenia jej do ulicy Ściegiennego; walorem ekonomicznym terenu planu jest pełna obsługa w infrastrukturę techniczną i dobre jego skomunikowanie.

- 7) **prawo własności poprzez:** analizę stanu istniejącego własności przy sporządzaniu projektu planu.
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa:** w obszarze przedmiotowego planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w tym zakresie, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa; jednocześnie w projekcie planu ustala się obowiązek pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w miejskim Systemie Wykrywania i Alarmowania.
- 9) **potrzeby interesu publicznego poprzez:**
 - a) zarezerwowanie terenu pod tereny inwestycyjne, co może mieć wpływ na jakość życia mieszkańców miasta (miejsca pracy),
 - b) wyznaczenie układu komunikacyjnego terenów,
 - c) stosowanie 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.).
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** realizowane będą zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu.
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** poprzez informacje na stronie internetowej Urzędu Miasta Kielce, w Biuletynie Informacji Publicznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na terenie planu o:
 - a) przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Ściegiennego, Łanowa, Skibowa” na obszarze miasta Kielce oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
 - b) możliwości składania wniosków do ww. planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych; dokumentacja dotycząca planu znajduje się w siedzibie Urzędu Miasta Kielce, poszczególne jej elementy zamieszczone zostały również na stronie internetowej Urzędu Miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kielce oraz na stronie internetowej www.idea.kielce.eu, a przez to może być udostępniona z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych na każdym etapie; procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** projekt planu zawiera ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikającej z bieżących potrzeb ich funkcjonowania - nie kolidujących z ustaleniami planu.

Tym samym wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Ściegiennego, Łanowa, Skibowa”.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny 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.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w południowej części Kielc, w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Łanowa, OBSZAR 2 – Sukowska” uchwalonego uchwałą nr XXV/535/2012 Rady Miasta Kielce z dnia 19 kwietnia 2012 r.

Będący w opracowaniu projekt planu miejscowego zastąpi ustalenia ww. obowiązującego planu miejscowego - zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”.

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu zostało zainicjowane wnioskiem, z którego wynikała potrzeba zmiany obowiązującego planu miejscowego z uwagi na to, że jego ustalenia mocno się zdezaktualizowały i nie odpowiadają już obecnym standardom realizacji inwestycji przemysłowych, przemysłowo – magazynowych i usługowych.

Do projektu planu zostały wprowadzone ustalenia funkcji terenów P oraz UW, które umożliwiają stworzenie w tym obszarze miasta „strefy zorganizowanej aktywności inwestycyjnej” tzw. terenów inwestycyjnych, co przyniesie także wymierne korzyści społeczności lokalnej naszego miasta w postaci pojawienia się nowych miejsc pracy oraz w przyszłości, znacznego zwiększenia wpływów do budżetu miasta zarówno z tytułu podatków i opłat lokalnych jak i udziału samorządu w podatkach dochodowych.

Do projektu planu wpłynęły wnioski w zakresie szczegółowych ustaleń projektu planu oraz dopuszczalnego przeznaczenia terenu. Wnioski zostały częściowo uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie procedury planistycznej wzięto pod uwagę zasadę wyważonego podejścia do ładu przestrzennego i łagodzenia konfliktów przestrzennych, zachowując równowagę między obszarami przeznaczonymi pod różne funkcje. Wprowadzono między innymi strefę zieleni izolacyjnej w terenie 3P o szerokości 20m, która ma zmniejszyć ewentualne przyszłe negatywne oddziaływanie inwestycji na zabudowę jednorodziną.

W trakcie procedury sporządzania tego planu Prezydent Miasta Kielce wnikliwie rozważał interes publiczny i prywatny, w kontekście ustaleń planu, nie nadużywając przy tym władztwa planistycznego.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) przeznaczenie terenów, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce,
- 2) ustalone dla poszczególnych terenów zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 4) określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenów,
- 5) określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Ściegiennego, Łanowa, Skibowa” na obszarze miasta Kielce jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, 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.

III. Końcowe zestawienie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – DYMINY: OBSZAR 1 – Ściegiennego, Łanowa, Skibowa” na obszarze miasta Kielce wykazuje, że:

1. Bilans wpływów i wydatków z tytułu uchwalenia planu będzie ujemny.
2. Na ujemny wynik finansowy składają się znaczne wydatki na budowę nowych dróg publicznych oraz uzbrojenie terenu. Ze względu na przeznaczenie terenu pod realizację tzw. wschodniej obwodnicy Kielce koszty realizacji planu z zakresu infrastruktury komunikacyjnej mogą zwiększyć się ponad dwukrotnie.
3. Po zrealizowaniu inwestycji na terenie planu pozyskane zostaną podatki od nieruchomości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej, łagodzące wysokie koszty budowy komunikacji. Będą one zróżnicowane w zależności od powierzchni użytkowych nieruchomości budynkowych zrealizowanych na terenie planu. W wariantcie przeciętnym bilans skutków finansowych uchwalenia plan będzie wciąż ujemny. Przy maksymalnym wariantcie pozyskania powierzchni użytkowych budynków dochody przekroczą wydatki (bez kosztów budowy obwodnicy Kielce), natomiast uwzględniając budowę obwodnicy praktycznie zbilansują całość wydatków.
4. W wyniku uchwalenia planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem nie stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone.
5. Brak przesłanek do roszczeń o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na nieznaczny areał terenów oraz minimalną stawkę opłaty planistycznej będą marginalne.

PREZYDENT MIASTA

Bogdan Wenta