

## **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 terenu przeznaczonego pod lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (wyłącznie w wyznaczonej strefie dopuszczającej lokalizację tej funkcji), usług oraz funkcji magazynowej towarzyszącej funkcji handlowej lub usługowej, 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. 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 m<sup>2</sup>: 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.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 terenu, warunków zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenu 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, rozsączanie 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 zaopatrzonej 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 wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, 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 multifunkcyjnego 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 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.

- 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 2021 r. poz. 247 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 ogranzy 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 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 terenu 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.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie planu miejscowego na danym terenie powoduje 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 nowego przeznaczenia spowoduje następstwa podatkowe w dłuższej perspektywie, po zrealizowaniu inwestycji i zmianie w ewidencji gruntów i budynków (dodatkowy dochód z podatków i opłaty lokalnych to podatki od nieruchomości, budynków i budowli wybudowanych w obszarze powstałego 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.