

Uzasadnienie
Prezydenta Miasta Kielce
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielce
Śródmieście-Obszar 3 „Plac Konstytucji 3 Maja” 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.

1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:**
 - wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania,
 - ustalenie: przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników zagospodarowania,
 - wprowadzenia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń rozrywkowych na terenach przestrzeni publicznych **KP1÷3**,
 - przeznaczenie terenów: **KPRW1** – teren o funkcji parkingu wielopoziomowego, **U1** na teren o funkcji śródmiejskiej zabudowy usługowej, **KP1÷2** – tereny przestrzeni publicznych – place publiczne w zieleni, **KP3** – teren przestrzeni publicznej – skwer publiczny w zieleni i **KDL1** – teren ulicy publicznej klasy lokalnej,
 - ustalenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony: historycznego układu zwartych pierzei w ulicy Leśnej oraz układu liniowych przestrzeni publicznych na przedłużeniu ul. Leśnej,
 - ustalenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania: systemu liniowych, zielonych wewnątrz urbanistycznych na przedłużeniu ulicy Leśnej – układu placów publicznych i skweru.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:** ustalenia dotyczące kształtowania terenów przestrzeni publicznych – placów publicznych w zieleni i skweru publicznego w zieleni, wynikające z analizy przestrzennej i formalno-prawnej stanu istniejącego, w tym zgodności z uchwalonym Uchwałą Nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 roku „Planem Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030”.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** realizowane będą zgodnie z ustaleniami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określono formy ochrony środowiska i przyrody. Obszar objęty granicami planu jest położony w całości poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 417 Kielce, w obszarze zasilania zbiornika, wymieniony obszar stanowi podrejon „B” w rozległym rejonie eksploatacji (RE) wód podziemnych. Ponadto cały teren projektu planu leży poza granicami obszaru ochronnego,

proponowanego w wydany w 2015 r. dodatku do „Dokumentacji hydrogeologicznej rejonu eksploatacji (RE) w tym GZWP 417 Kielce”.

4) wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury poprzez:

- określenie terenu planu jako znajdującego się w obrębie zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Nr 46 z dnia 12 września 1947 r. i decyzja Nr 915 z dnia 14 sierpnia 1976 r. – nowy rejestr A.321), oraz w obrębie strefy ochrony archeologicznej zewidencjonowanej w ramach programu AZP 85-63 jako stanowisko archeologiczne: Kielce 8/12 (Miasto Lokacyjne),
- nakaz ochrony obiektu zabytkowego zlokalizowanego na działce Nr ewidencyjny 198/2 obręb 0016, stanowiącego sklepione kolebkowo piwnice budynku przy ulicy Leśnej 7 i znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego o numerze A.353 z 15 marca 1975, poprzez zachowanie autentycznej substancji budowlanej, cech stylistycznych i wystroju architektonicznego, zachowanie układu funkcjonalno-przestrzennego, udostępnienie i wyeksponowanie oryginalnych elementów zabytku i jego cech budowlanych, zakaz podejmowania działań i inwestycji, które spowodują utratę chronionych wartości historycznych i architektonicznych obiektu, i ustalenia zawarte w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- nakaz ochrony strefy archeologicznej, ochrony struktury oraz nawarstwień kulturowych związanych z funkcjonowaniem, rozwojem oraz przemianami urbanistycznymi osady przedlokacyjnej oraz miasta lokacyjnego Kielce, wprowadzenie wymogu postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przy wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na ingerencji w podłoże ziemne i naruszaniu nawarstwień kulturowych, oraz wymogu podania informacji o obecności stanowiska archeologicznego i ustawowych obowiązkach wynikających z tego faktu przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: dróg oraz sieci infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu,
- zakaz budowy budynków w terenach przestrzeni publicznych **KP1÷3, KDL1**,
- ustalenie zasad prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałami Rady Miasta Kielce,
- określenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi: dla terenów **U1, KPRW1, KP1÷3** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
- ustalenie zasad dotyczących lokalizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym,

- 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 ok. 1,19 ha położony jest w ścisłym centrum miasta. Od północy ograniczony ulicą Piotrkowską, od wschodu budynkiem Urzędu Miasta Kielce, od południa północną pierzeją ul. Leśnej, od zachodu budynkami Urzędu Miasta Kielce przy ul. Leśnej i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych przy ulicy Piotrkowskiej. W centrum planu znajduje się parking wielopoziomowy, oddzielony placami publicznymi **KP1** i **KP2**, stanowiącymi ogólnodostępną urządzoną przestrzeń publiczną. Obsługę komunikacyjną obszaru oprócz leżącej poza granicami planu ul. Piotrkowskiej zapewnia ul. Leśna **KDL1** na której obowiązują zasady strefy ruchu uspokojonego. Dotychczasowy teren usług kultury – centrum sztuki współczesnej – z dawnym budynkiem po BWA oraz przyległymi terenami na których znajdują się budynki o funkcji handlowo-usługowej, przeznaczono jako teren **U1** pod usługi z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, a na pozostałym obszarze wprowadzono teren przestrzeni publicznej – skweru publicznego w zieleni **KP3**, stwarzając tym samym warunki dla wytworzenia atrakcyjnej przestrzeni publicznej wyposażonej w obiekty małej architektury charakterystyczne dla centrów miast metropolitalnych.

Przeznaczenie terenu określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce: w przeważającej większości „tereny zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych oraz mieszkaniowej” oraz „główne obszary i obiekty zabytkowe”. Projekt planu miejscowego określił przeznaczenia poszczególnych terenów w zgodzie z obowiązującym Studium jako: teren o funkcji parkingu wielopoziomowego, teren o funkcji śródmiejskiej zabudowy usługowej, tereny przestrzeni publicznej – place publiczne w zieleni, teren przestrzeni publicznej – skwer publiczny w zieleni oraz teren ulicy publicznej klasy lokalnej.

Z uwagi na fakt, że w chwili obecnej nieruchomości gruntowe, dla których planuje się zmianę przeznaczenia z funkcji metropolitalnych usług kultury określonych w obowiązującym planie miejscowym na skwer publiczny w zieleni, są własnością Gminy Kielce, nie przewiduje się skutków finansowych w postaci konieczności wykupu działek lub wypłaty odszkodowań. Skutki finansowe w postaci potencjalnych dochodów i wydatków Gminy Kielce, powstałych po uchwaleniu przedmiotowego planu, określone zostaną w „Prognozie skutków finansowych”.

- 7) **prawo własności poprzez:** analizę stanu istniejącego własności przy sporządzaniu projektu planu.
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa:** w obszarze przedmiotowego planu miejscowego nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w tym zakresie, wyznaczenia 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:**
- obowiązek zapewnienia charakteru wyznaczonych w planie miejscowym terenów placów publicznych i skweru publicznego jako przestrzeni ogólnodostępnej,

- obowiązek 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.), w tym: wzmocnienia wykorzystania funkcji zieleni miejskiej w łagodzeniu skutków zmian klimatu, oraz zwiększenia odporności miasta na ekstremalne zjawiska meteorologiczne i hydrologiczne (powodzie, susze, upały),
- nakaz zachowanie istniejących drzew i nasadzeń, a w przypadku kolizji z planowaną infrastrukturą lub zabudową, obowiązuje nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w skali odpowiadającej nasadzeniom zlikwidowanym, a także komponowanie nowoprojektowanej zieleni różnych gatunków roślin, w tym: traw, kwiatów, krzewów, bylin i drzew, o zróżnicowanej wysokości i pokroju,
- w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych nakaz stosowania spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni jezdni, pieszo-jezdni i chodników w granicach poszczególnych terenów stanowiących przestrzeń publiczną, obowiązek zapewnienia dostępności, obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni na terenach **KP1÷3**, **KDL1** zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami i kwietnikami, zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń rekreacyjnych na terenach **KP1÷3**;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: realizowane będą zgodnie z ustaleniami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Prezydent Miasta Kielce sporządzając projekt planu zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewnił w zakresie określonym ww. ustawą udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w szczególności poprzez:

- ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza” z dn. 21.06.2019r.),
- obwieszczenie zamieszczone w dniach od 21.06.2019r. do 15.07.2019r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta,
- obwieszczenia zamieszczone w dniu 21.06.2019 r. w najbliższej okolicy terenu planu,
- ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza” z dn. 10.10.2019r.),
- obwieszczenie zamieszczone w dniach od 10.10.2019r. do 04.11.2019r. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta,
- obwieszczenia zamieszczone w dniu 10.10.2019r. w najbliższej okolicy terenu planu,
- ogłoszenie zamieszczone w dniu 10.10.2019r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kielce oraz na stronie internetowej www.idea.kielce.eu

Wymienione wyżej ogłoszenia i obwieszczenia informowały o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "KIELCE ZACHÓD – obszar V.7.2 – Podkarczówka w rejonie ulicy Świętej Barbary" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na

obszarze miasta Kielce i o możliwości składania wniosków do planu oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko w terminie do 04.11.2019r.

- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Dokumentacja dotycząca planu miejscowego 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, przebudowę oraz modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikającą z bieżących potrzeb ich funkcjonowania.

Tym samym wymogi wynikające z art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Kielce Śródmieście-Obszar 3 „Plac Konstytucji 3 Maja” na obszarze miasta Kielce

2. **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.**

Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynął 1 wniosek w zakresie szczegółowych ustaleń projektu planu, wysokości, linii zabudowy, dopuszczalnego przeznaczenia terenu oraz geometrii dachu. Wniosek został częściowo uwzględniony. W trakcie procedury planistycznej wzięto pod uwagę zasadę wyważonego podejścia do zagadnień ładu przestrzennego i łagodzenia konfliktów przestrzennych, zachowując równowagę między obszarami przeznaczonymi pod zabudowę, a terenami ogólnodostępnej zieleni publicznej, niemniej jednak z racji na położenie obszaru planu w obrębie zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego, decydującym było uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

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

3. **Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:** obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum Kielc, na terenie o wykształconej strukturze urbanistycznej i układzie komunikacyjnym. Plan miejscowy ustala lokalizację nowej zabudowy, nie jest jednak to zabudowa mieszkaniowa. W obrębie terenu U1 plan dopuszcza jako uzupełnienie funkcji podstawowej lokale mieszkalne o

powierzchni użytkowej nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku. Lokalizacja przedmiotowej zabudowy poprzez bliskość istniejącego przystanku autobusowego umożliwił będzie mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Ponadto plan miejscowy dla terenów przestrzeni publicznych dopuszcza lokalizowanie ciągów pieszych i rowerowych, miejsc parkingowych dla rowerów, dla terenu **KP2** – lokalizację przystanku autobusowego, a dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej **KDL1** – trasy rowerowej.

Tym samym wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni są spełnione.

II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielce Śródmieście-Obszar 3 „Plac Konstytucji 3 Maja” na obszarze miasta Kielce jest zgodny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce, przyjętej uchwałą Rady Miasta Kielce Nr XXXVIII/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 Kielce Śródmieście-Obszar 3 „Plac Konstytucji 3 Maja” na obszarze miasta Kielce wykazuje, że:

uchwalenie planu generować będzie skutki finansowe dla budżetu miasta. Bilans dochodów i kosztów wskutek uchwalenia planu będzie ujemny, wynikający z konieczności urządzenia terenu skweru publicznego **KP3**. Jednocześnie, poprzez dopuszczenie szerszego katalogu funkcji, plan stwarza nowe, atrakcyjne możliwości inwestycyjne na terenie **U1** wraz z przyległym terenem skweru publicznego **KP3**. Plan zaktywizuje gospodarczo przedmiotowy obszar poprzez możliwy wzrost powierzchni usług na tym terenie, co w połączeniu z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, stworzy podstawy do ożywienia centrum miasta.

PREZYDENT MIASTA

Bogdan Wenta

.....
Prezydent Miasta Kielce