



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 21 września 2022 r.

Poz. 3182

### UCHWAŁA NR LXV/1322/2022 RADY MIASTA KIELCE

z dnia 15 września 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XVIII/303/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 19 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO – USŁUGOWE”, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE – ZACHÓD - OBSZAR V.3.2 W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO - USŁUGOWE”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalonego uchwałą Nr 580/2000 r. Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r., z późn. zm.<sup>2)</sup>.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE – ZACHÓD - OBSZAR V.3.2 W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO - USŁUGOWE”, w granicach określonych w §3 ust.1 i załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej „planem”.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,11 ha, położony w północno – zachodniej części Kielc w rejonie ulic: Kornela Morawieckiego i Zagnańskiej.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:1000;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005 i 1079.

<sup>2)</sup> zmiany studium zostały dokonane uchwałami Rady Miejskiej w Kielcach: zmianą Nr 1 wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/674/2004 z dnia 9 grudnia 2004 r., zmianą Nr 3 wprowadzoną uchwałą Nr VIII/162/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r., zmianą Nr 5 wprowadzoną uchwałą Nr XXIV/539/2008 z dnia 29 maja 2008 r., zmianą Nr 4 wprowadzoną uchwałą Nr XXVIII/648/2008 z dnia 3 października 2008 r., zmianą Nr 6 wprowadzoną uchwałą Nr XL/986/2009 z dnia 17 września 2009 r., zmianą Nr 8 wprowadzoną uchwałą Nr XL/987/2009 z dnia 17 września 2009 r., zmianą Nr 9 wprowadzoną uchwałą Nr XLI/1017/2009 z dnia 19 października 2009 r. oraz uchwałami Rady Miasta Kielce: zmianą Nr 2 wprowadzoną uchwałą Nr LIII/1285/2010 z dnia 9 września 2010r., zmianą Nr 7 wprowadzoną uchwałą Nr X/233/2011 z dnia 19 maja 2011 r., zmianą Nr 11 wprowadzoną uchwałą Nr LVIII/1037/2014 z dnia 20 marca 2014 r. oraz zmianą Nr 12 wprowadzoną uchwałą Nr LXVII/1217/2014 z dnia 6 listopada 2014 r.

- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Kielce w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Kielce o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik 4 – zbiór danych przestrzennych utworzonych dla planu.

3. Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie będące przedmiotem niniejszej uchwały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach i dach jedno- lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, pochylni, ramp, ganków, balkonów, tarasów, gzymsów, okapów, daszków, innych fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do tej uchwały;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy według aktualnej normy PN-ISO 9836, to jest „powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni: elementów budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek”, „przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony” (Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.<sup>3)</sup>));
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego realizacja jest obowiązkowa;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego realizacja nie jest obowiązkowa i które stanowi uzupełnienie, wzbogacenie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 9) sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć będące w eksploatacji właścicieli lub zarządców rurociągi i przewody rozdzielcze oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia, na określonych warunkach, zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i kolorem oraz oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem literowo - cyfrowym;
- 11) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć teren będący przedmiotem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia;
- 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

<sup>3)</sup> zmiany Dz. U. z 2021 r. poz. 1169 i 2280.

- 13) udziale terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć wyrażony procentem stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni terenu inwestycji;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć:
- a) następujące usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług, przyjętej rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU) z dnia 4 września 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676 z późn. zm.):
- usługi poligraficzne i usługi reprodukcji zapisanych nośników informacji – dział 18,
  - mycie, czyszczenie samochodów i podobne usługi – kategoria 45.20.3,
  - handel detaliczny – dział 47,
  - handel detaliczny pojazdami samochodowymi, motocyklami i akcesoriami do nich – kategorie: 45.11.2, 45.11.3, 45.19.2, 45.19.3, 45.32, 45.40.2, 45.40.3,
  - usługi pocztowe i kurierskie – dział 53,
  - usługi związane z zakwaterowaniem (z wyłączeniem usług świadczonych przez pola kempingowe i namiotowe) dział 55 z wyłączeniem grupy 55.3,
  - usługi związane z wyżywieniem – dział 56,
  - usługi w zakresie informacji i komunikacji – działy 58-63,
  - usługi finansowe i ubezpieczeniowe – działy 64-66,
  - usługi związane z obsługą rynku nieruchomości – dział 68,
  - usługi profesjonalne, naukowe i techniczne – działy 69-75,
  - usługi administrowania i usługi wspierające – działy 77-82,
  - usługi administracji publicznej i obrony narodowej, usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych – dział 84,
  - usługi w zakresie edukacji – dział 85,
  - usługi w zakresie opieki zdrowotnej oraz pomocy społecznej – dział 86 z wyłączeniem grupy 86.1 oraz działy 86, 87 i 88,
  - usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne – działy 90-93,
  - usługi świadczone przez organizacje członkowskie – dział 94,
  - usługi naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego – dział 95,
  - pozostałe usługi indywidualne świadczone dla ludności (za wyjątkiem usług pogrzebowych i pokrewnych) – dział 96 z wyłączeniem klasy 96.03,
- b) laboratoria badawczo-rozwojowe,
- c) usługi drobnego rzemiosła, w tym rzemieślniczy wyrób artykułów spożywczych,
- d) wszelkie usługi biurowe nie wymienione w **lit.a**;
- 15) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w którym w ramach całości techniczno – użytkowej zlokalizowane są także inne usługi wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na danej działce budowlanej, obliczanych zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836;
- 17) wskaźniku intensywności zabudowy nadziemnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnych zabudowy do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez

powierzchnię całkowitą części nadziemnej zabudowy rozumie się sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danej działce budowlanej, obliczanych zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836;

- 18) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji;
- 19) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od średniego poziomu terenu wokół budynku (po obwodzie zewnętrznych ścian budynku), do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia klatek schodowych, maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, lekkich daszów w formie pergoli, balustrad i barierek, urządzeń związanych z utrzymaniem zieleni, elementów oświetleniowych, mikroinstalacji oraz innych instalacji technicznych oraz wysokość obiektu budowlanego innego niż budynek, mierzoną od średniego poziomu terenu wokół obiektu do najwyższej położonego punktu konstrukcji bez uwzględnienia balustrad i barierek, elementów oświetleniowych, mikroinstalacji oraz innych instalacji technicznych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 5) odległości strefy dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej od linii rozgraniczających;
- 6) symbole literowo - cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania;
- 7) strefa dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 8) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 są informacjami dodatkowymi.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 6. Na rysunku planu wyznacza się następujące granice terenów o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, wydzielone za pomocą linii rozgraniczających i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi:

- 1) UMW1 – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UC1 – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony: nie ustala się;
- 2) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania:
  - a) reprezentacyjna ekspozycja narożnika zabudowy ulic: Zagnańskiej i Kornela Morawieckiego,
  - b) spójny system przestrzenny placów, ciągów pieszych połączonych zielenią.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi: w strefie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uchwałami Rady Miasta Kielce;

4) w zakresie 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.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się utrzymanie gabarytów zabudowy i geometrii dachu określonych w §19 i §20.

§ 10. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na to, że na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty podlegające ochronie w tym zakresie.

§ 11. Nie ustala się zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte zostały w Rozdziale 3, zawierającym szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się obowiązek pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w miejskim Systemie Wykrywania i Alarmowania;
- 2) zagospodarowanie terenu w strefie ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 3) na obszarze objętym granicami opracowania planu nie występują:
  - a) tereny zamknięte,
  - 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.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenów UMW1 i UC1 następujące zasady wydzielania nowych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego ustala się od 60° do 120°;
- 4) ustalenia o których mowa w ust.1 pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują w przypadku:
  - a) dokonywania podziałów pod ulice, ciągi pieszo - jezdne, dojścia i dojazdy, place, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych i uregulowanie spraw własnościowych, związanych z istniejącą zabudową,
  - b) podziałów istniejących działek, zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 5) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów: UMW1, UC1, zgodnie z ust. 1 pkt 1 i 4.

3. Na obszarze objętym granicami planu nie wyznacza się terenu wymagającego scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, ustala się:

- 1) zakazuje się 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;
- 2) obiekty budowlane, których wysokość całkowita przekracza 50 m nad poziomem terenu należy oznakować znakami przeszkodowymi oraz zgłosić organowi właściwemu do spraw nadzoru nad lotnictwem wojskowym - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pozostałe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, zgodne z pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 16. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym następuje poprzez elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta Kielce sąsiadujące z obszarem planu, takie jak:
  - a) przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu - ulica Zagnańska,
  - b) przebiegająca wzdłuż północnej granicy obszaru planu ulica Kornela Morawieckiego,
  - c) przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu linia kolejowa nr 8 relacji Kraków Główny – Warszawa Zachodnia;
- 2) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią: dojścia i dojazdy, parkingi, ciągi piesze i rowerowe w terenach: UMWI i UC1.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
  - a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, zlokalizowaną poza granicami planu,
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków „Sitkówka”, zlokalizowaną poza granicami planu,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do oczyszczalni wód deszczowych „OWD Si12, Si13 Jesionowa” w zlewni rzeki Silnicy, zlokalizowanej poza granicami planu,
  - d) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia, wyprowadzoną ze stacji redukcyjno - pomiarowej gazu II<sup>o</sup> „Robotnicza”, zlokalizowaną poza granicami planu,
  - e) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, indywidualne źródła ciepła wykorzystujące energię elektryczną, paliwa ekologiczne (gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną napowietrznymi i kablowymi liniami niskiego oraz średniego napięcia, wyprowadzonymi z głównego punktu zasilania „GPZ KZWM” 110/15kV położonego poza granicami planu w kierunku stacji rozdzielczych oraz stacji transformatorowych zasilających północną część miasta,
  - g) w zakresie telekomunikacji zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą i planowaną infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 2) zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustaleniami planu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym granicami planu, nie kolidujących z ustaleniami planu,
  - c) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej należy projektować i budować uwzględniając potrzeby zabudowy określonej ustaleniami planu,
  - d) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej, jeżeli ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową oraz ustaleniami planu,
  - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych,
  - f) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej,

- g) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków i odcinków kanałów tłocznych umożliwiających odprowadzanie ścieków komunalnych i deszczowych do kanałów grawitacyjnych,
- h) 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,
- i) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania paliwa gazowego, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
- j) dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) 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.

§ 17. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 18. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone zostały w Rozdziale 3, zawierającym szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Wyznacza się teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: UMW1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana wyłącznie w strefie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej, przy czym maksymalna łączna powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 96% łącznej powierzchni użytkowej usług istniejących w granicach terenu UMW1 i ujętych w projekcie budowlanym będącym przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę na tym terenie, bez uwzględniania powierzchni użytkowej garaży i pomieszczeń technicznych,
  - b) funkcja magazynowa towarzysząca funkcji usługowej,
  - c) garaże wielokondygnacyjne,
  - d) myjnie samochodowe;
- 3) zasady zagospodarowania: dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
  - b) kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat,
  - d) sieci i innych elementów infrastruktury technicznej,
  - e) dojść i dojazdów,
  - f) parkingów,
  - g) garaży,
  - h) ciągów pieszych i rowerowych,
  - i) placów,

- j) zieleni urządzonej,
  - k) terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - l) placów zabaw,
  - m) skwerów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,5, maksymalnie 12,0,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: minimalnie 0,5, maksymalnie 8,0,
  - d) udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 15 %,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków (lub części budynków) o długości elewacji nie przekraczającej 80,0 m wynosi 70,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż wyszczególnione w tiret 1 wynosi 28,0 m,
    - dopuszcza się lokalizowanie bezpośrednio przy sobie, dwóch budynków o zróżnicowanej funkcji, graniczących ze sobą ścianami wydzielenia pożarowego, o gabarytach nie przekraczających łącznie parametrów wyszczególnionych w tiret 1,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- a) od 12,0 m do 18,4 m od północnej granicy planu,
  - b) 16,0 m od wschodniej granicy planu,
  - c) od 13,3 m do 15,1 m od zachodniej granicy planu;
- 6) strefa dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej – zgodnie z rysunkiem planu:
- a) od 18,0 m do 18,4 m od północnej granicy planu,
  - b) 22,0 m od wschodniej granicy planu,
  - c) od 15,1 m do 24,4 m od zachodniej granicy planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: istniejącymi zjazdami z ulicy Zagnańskiej poprzez teren UC1 oraz zjazdem z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu;
- 8) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:
- a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 9,
  - b) minimum 1,2 miejsca dla samochodów na każdy lokal mieszkalny z czego 2%, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 9,
  - c) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) minimum 1 miejsce dla rowerów na każde 5 mieszkań;
- 9) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy odpowiednio zwiększyć w stosunku do ilości określonej w pkt 8, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 10) wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;
- 11) pozostałe ustalenia zgodnie z Rozdziałem 2 – ustalenia ogólne.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: UC1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana wyłącznie w strefie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej, przy czym:
    - w pasie od 22 m do 70 m od linii rozgraniczającej ulicy Zagnańskiej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej powyżej 2 kondygnacji nadziemnej,
    - na pozostałej części strefy dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej powyżej 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) zamieszkanie zbiorowe,
  - c) usługi,
  - d) funkcja magazynowa towarzysząca funkcji handlowej lub usługowej,
  - e) garaże wielokondygnacyjne;
- 3) zasady zagospodarowania: dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
  - b) kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat,
  - d) sieci i innych elementów infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) parkingów,
  - g) garaży,
  - h) ciągów pieszych i rowerowych,
  - i) placów,
  - j) zieleni urządzonej,
  - k) terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - l) placów zabaw,
  - m) skwerów;
- 4) wprowadza się obowiązek realizacji funkcji handlowej przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,5, maksymalnie 12,0,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: minimalnie 0,5, maksymalnie 8,0,
  - d) udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 15 %,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków (lub części budynków) o długości elewacji nie przekraczającej 80,0 m wynosi 70,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż wyszczególnione w tiret 1 wynosi 28,0 m,

- dopuszcza się lokalizowanie bezpośrednio przy sobie, dwóch budynków o zróżnicowanej funkcji, graniczących ze sobą ścianami wydzielenia pożarowego, o gabarytach nie przekraczających łącznie parametrów wyszczególnionych w tiret 1,
- f) geometria dachu: dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 16,0 m od wschodniej granicy planu,
- b) od 11,0 m do 13,3 m od zachodniej granicy planu;
- 7) strefa dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej – zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 22,0 m od wschodniej granicy planu,
- b) od 24,4 m do 29,2 m od zachodniej granicy planu,
- c) 4,0 m od południowej granicy planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: za pośrednictwem istniejących zjazdów z ulicy Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu poprzez teren UMW1;
- 9) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:
- a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 10,
- b) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 10,
- c) minimum 1,2 miejsca dla samochodów na każdy lokal mieszkalny z czego 2%, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 10,
- d) minimum 1 miejsce dla samochodów na 3 łóżka dla hoteli oraz budynków zamieszkania zbiorowego z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem pkt 10,
- e) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- f) minimum 1 miejsce dla rowerów na każde 5 mieszkań;
- 10) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy odpowiednio zwiększyć w stosunku do ilości określonej w pkt 9, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 11) wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%;
- 12) pozostałe ustalenia zgodnie z Rozdziałem 2 – ustalenia ogólne.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Kielce

**Jarosław Karyś**



Załącznik nr 2 do uchwały nr LXV/1322/2022  
Rady Miasta Kielce  
z dnia 15 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie  
Rady Miasta Kielce  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Kielce po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do dwukrotnie wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE” podtrzymuje stanowisko Prezydenta Miasta, które przedstawia się następująco:

**I. UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

**Uwaga Nr 1** – dotyczy całego obszaru objętego planem.

**Treść uwagi:**

1. Wnioskowane parametry w odniesieniu do wielkości uchwalanego planu (jedna działka i inwestycja) są absurdalnie przeskalowane. Rachunek chłonności terenu przy założonych w projekcie maksymalnych parametrach pozwala określić maksymalną liczbę mieszkańców na 2300 osób (28 m<sup>2</sup> na osobę) tj. 65 000 m<sup>2</sup>) i 1300 mieszkań (średnia pow. 50m<sup>2</sup>). Dzieci w wieku szkolnym stanowią będą ok. 6-8% wszystkich mieszkańców (160-185 dzieci), które do najbliższej położonej szkoły podstawowej (odległość 2,5 km) nie będą w stanie dotrzeć inaczej niż transportem indywidualnym.
2. Miejsca postojowe dla mieszkań i usług, których liczba może wynieść aż 3000, obsługiwana będzie na jednym zjeździe publicznym w jednym praktycznie kierunku, co uniemożliwi płynny ruch w okolicy. Należy zauważyć, że potencjał ruchu samochodowego dla mieszkań jest 2 razy wyższy niż dla funkcji usługowej.
3. Przebudowywana obecnie ulica Zagnańska objęta będzie gwarancją wykonawcy robót, zatem wszelkie kolejne przebudowy wynikające z planów inwestycyjnych nie będą możliwe z uwagi na trwałość projektu finansowanego ze środków zewnętrznych. Miasto, tym samym pozbawia się możliwości otrzymania kontrybucji ze strony inwestora w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych w związku z koniecznością uzgodnienia projektu budowlanego z zarządcą drogi z uwagi na zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego (art. 35 ustawy o drogach publicznych).
4. Opracowaniem planistycznym objęta powinna być cała "dzielnica" przemysłowa północnych Kielc obejmująca tereny pomiędzy ulicami Olszewskiego, Łódzką, Zagnańską do granic miasta. Inwestycje miejskie w tym obszarze są chaotyczne, spóźnione i nie dają odpowiedzi jak ma wyglądać ta część miasta. Sposób planowania tego obszaru jest sprzeczny praktyką planistyczną krajów rozwiniętych.
5. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze powinno być procedowane jedynie w trybie specustawy o ułatwieniach w przygotowywaniu inwestycji mieszkaniowych z 2018 roku, tzw. "lex deweloper", która pozwala na zobowiązaniu inwestora do zbudowania szkoły podstawowej oraz urządzenia terenów wypoczynku, sportu lub rekreacji. Inwestycja wartości ok. 1,5 mld złotych jako bezprecedensowa w historii Kielc nie może powtarzać znanych z republik bananowych praktyk, gdzie inwestor nie przejmując się konsekwencjami swoich działań zrzuca, tj. uwspólnotawia straty na społeczność Kielc.
6. Przyjęte w projekcie mpzp współczynniki zabudowy są sprzeczne ze studium, bowiem założone parametry inwestycji wskazują na przesunięcie strefy śródmieścia funkcjonalnego/centrum w inne niż faktycznie wskazane w studium, bowiem Kielce jako miasto monocentryczne (co również wynika ze studium) nie posiada centrów lokalnych. Szkodliwe jest lokalizowanie inwestycji o tak wysokich

parametrach zabudowy w obszarze dalekim od śródmieścia oraz strefy ciężenia śródmieścia, bez jakiegokolwiek planu ich zszycia, choćby wzdłuż doliny Silnicy.

7. Dla wzrostu konkurencyjności Kielc na mapie Polski, konieczne jest zapewnienie w Kielcach atrakcyjnego środowiska zamieszkania dla mieszkańców z różnych grup społecznych i wiekowych. Przedstawiony projekt z uwagi na substandardowe rozwiązania przestrzenne wynikające nie tylko ze współczynników, lokalizacji, możliwości inwestycyjnych w okolicy, dostępu do usług publicznych i społecznych nie jest właściwym dla prawidłowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

8. Słusznym jest jednak wprowadzanie wielofunkcyjnych obszarów integrujących wiele aktywności - usług, administracji, sportu oraz mieszkalnictwa.

### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację założenia o funkcji mieszanej - kompleksu wielofunkcyjnego, a funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest w ograniczonym zakresie jako przeznaczenie uzupełniające.

Obsługa komunikacyjna terenu planu zapewniona zostanie za pośrednictwem zjazdów z ul. Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kornela Morawieckiego.

Kwestie w zakresie gwarancji wykonawcy robót dot. ul. Zagnańskiej nie jest zagadnieniem, które zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może być regulowane w ustaleniach planu miejscowego.

Uwaga w zakresie objęcia opracowaniem planistycznym całej „dzielnicy” poprzemysłowej północnych Kielc wykracza poza zakres sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce 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.

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.

Na terenie objętym sporządzanym miejscowym planem przewiduje się budowę wielofunkcyjnego zespołu obiektów, zakłada się, że ta mnogość funkcji pozwoli ograniczyć ruch samochodowy do i z centrum miasta. Z uwagi na ograniczony zasięg terytorialny obszar planu nie będzie pretendował do roli „śródmieścia”.

**Uwaga Nr 2** – dotyczy całego obszaru objętego planem.

**Treść uwagi:** Uwaga wprowadza zmiany ustaleń projektu planu w zakresie:

1. Definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy,

nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, pochylni, ramp, ganków, balkonów, loggi, tarasów wykuszy, nadwieszów, gzymsów, okapów, daszków, innych fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m).

2. Definicji powierzchni zabudowy,

powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni: elementów budynków

ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów nadwieszzeń budynków nad 1 oraz 2 kondygnacją nadziemną, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, tarasów naziemnych, tarasów podpartych słupami, ogrodów zimowych, loggii, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek.

3. Ustaleń § 6,

Na rysunku planu wyznacza się granice następujących terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i zagospodarowania, wydzielone za pomocą linii rozgraniczających i oznaczone symbolami literowo -cyfrowymi:

- 1) UC1 – teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usług, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
- 2) MWU1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- 3) U1 – teren usług, zamieszkania zbiorowego

4. Ustaleń § 8 pkt 3,

3) nakaz lokalizacji zabudowy, pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

5. Ustaleń § 15 pkt 1, 2, 3, 4,

- 1) minimalna powierzchnia działki: nie określa się
- 2) minimalna szerokość frontu działki: nie określa się
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego: nie określa się;
- 4) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych; w tym również poprzez drogę wewnętrzną.

6. Ustaleń § 17 ust. 1 pkt 2, 3,

- 2) obsługę komunikacyjną za pośrednictwem zjazdów z ulicy Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu; oraz poprzez drogi wewnętrzne na terenie objętym zapisami planu
- 3) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią: dojścia i dojazdy, parkingi, ciągi piesze i rowerowe w terenach UC1, MWU1, U1

7. Ustaleń § 20

1. Wyznacza się teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, usług, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UC1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) usługi
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 49% powierzchni zabudowy terenu wyłącznie w strefie dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
  - b) funkcja magazynowa towarzysząca funkcji handlowej lub usługowej
  - c) terenowe urządzenia sportowe,
  - d) skwery,
  - e) place zabaw,
  - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) infrastruktura drogowa,
  - h) wielokondygnacyjne parkingi naziemne,
  - i) myjnie samochodowe,
- 3) zasady zagospodarowania : dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup>, wiat oraz sieci i innych elementów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów, garaży, ciągów pieszych i rowerowych, placów, zieleni urządzonej
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80 %,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,5, maksymalnie 12,0,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: minimalnie 0,5, maksymalnie 8,0,
- d) udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 15 %,
- e) gabaryty zabudowy:
  - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków (lub części budynków) o długości elewacji nie przekraczającej 80,0 wynosi 55,0 m,
  - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż wyszczególnione w tiret 1 wynosi 28,0 m,
  - dopuszcza się lokalizowanie bezpośrednio przy sobie, dwóch budynków o zróżnicowanej funkcji, graniczących ze sobą ścianami wydzielenia pożarowego, o gabarytach nie przekraczających łącznie parametrów wyszczególnionych w tiret 1.
- f) geometria dachu: dachy płaskie,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

za pośrednictwem zjazdów z ulicy Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu; oraz poprzez drogi wewnętrzne na terenie objętym zapisami planu
- 6) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:
  - a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. g,
  - b) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. g,
  - c) minimum 1,1 miejsca dla samochodów na każdy lokal mieszkalny z czego 2%, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. g,
  - d) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wielkopowierzchniowego obiektu handlowego usług,
  - e) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wielkopowierzchniowy obiekt handlowy,
  - f) minimum 1 miejsce dla rowerów na każde 5 mieszkań,
  - g) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy odpowiednio zwiększyć w stosunku do ilości określonej w lit. g jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od 12,0 m do 18,4 m od północnej granicy planu,
  - b) 16,0 m od wschodniej granicy planu,
  - c) 4,0m od zachodniej granicy planu,zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) strefa dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej:
  - a) 12,8 do 18,4 m od północnej granicy planu,
  - b) 16,0 m od wschodniej granicy planu,
  - c) od 93,5 m do 100,8 m od zachodniej granicy planu,zgodnie z rysunkiem planu.

## § 20.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MWU1.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne :
    - a) usługi wbudowane w budynek mieszkalny, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
    - b) funkcja magazynowa towarzysząca funkcji usługowej
    - c) terenowe urządzenia sportowe,
    - d) skwery,

- e) place zabaw,
  - f) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) infrastruktura drogowa,
  - h) wielokondygnacyjne parkingi naziemne
- 3) zasady zagospodarowania : dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup>, wiat oraz sieci i innych elementów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów, garaży, ciągów pieszych i rowerowych, placów, zieleni urządzonej
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,5, maksymalnie 12,0,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: minimalnie 0,5, maksymalnie 8,0,
  - d) udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 15 %,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków (lub części budynków) o długości elewacji nie przekraczającej 80,0 m wynosi 55,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż wyszczególnione w tiret 1 wynosi 28,0 m,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:  
za pośrednictwem zjazdów z ulicy Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu; oraz poprzez drogi wewnętrzne na terenie objętym zapisami planu
- 6) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:
- a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. e,
  - b) minimum 1,1 miejsca dla samochodów na każdy lokal mieszkalny z czego 2%, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
  - d) minimum 1 miejsce dla rowerów na każde 5 mieszkań,
  - e) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy odpowiednio zwiększyć w stosunku do ilości określonej w lit. e jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) 16,0 m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) strefa dopuszczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowej:
- a) 16,0 m od wschodniej granicy planu,
  - b) 4,0 m od południowej granicy planu,
  - c) 27,8 -30,0 m od zachodniej granicy planu zgodnie z rysunkiem planu.

## § 21.

1. Wyznacza się teren usług oraz zamieszkania zbiorowego, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zamieszkanie zbiorowe
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcja magazynowa towarzysząca funkcji usługowej
  - b) terenowe urządzenia sportowe,
  - c) skwery,
  - d) place zabaw,
  - e) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) infrastruktura drogowa,

- g) wielokondygnacyjne parkingi naziemne
- h) myjnie samochodowe
- 3) zasady zagospodarowania : dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, kontenerowych stróżówek i budek parkingowych o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup>, wiat oraz sieci i innych elementów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów, garaży, ciągów pieszych i rowerowych, placów, zieleni urządzonej
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0,5, maksymalnie 12,0,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: minimalnie 0,5, maksymalnie 8,0,
  - d) udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 15 %,
  - e) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków (lub części budynków) o długości elewacji nie przekraczającej 70,0 m wynosi 55,0 m,
    - maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż wyszczególnione w tiret 1 wynosi 28,0 m,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

za pośrednictwem zjazdów z ulicy Zagnańskiej oraz zjazdu z drogi dojazdowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Kornela Morawieckiego, położonej poza granicami opracowania planu; oraz poprzez drogi wewnętrzne na terenie objętym zapisami planu
- 6) ilość miejsc parkingowych, które należy zapewnić w granicach terenu inwestycji:
  - a) minimum 1 miejsce dla samochodów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, z czego 2% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) minimum 1 miejsce dla samochodów na 3 łóżka dla hoteli oraz budynków zamieszkania zbiorowego z czego 2%, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) minimum 5 miejsc dla rowerów na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
  - d) ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy odpowiednio zwiększyć w stosunku do ilości określonej w lit. d jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 4,0 m od zachodniej granicy planu,zgodnie z rysunkiem planu;

### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

Z uwagi na ochronę akustyczną pozostawia się wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy jak również przyjętą definicję tych linii bez zmian.

Proponowana w uwadze zmiana definicji powierzchni zabudowy byłaby niezgodna z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Ustalenie w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjne zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW i kolorem jasnoszarym. Stąd też droga wewnętrzna (podobnie jak publiczna) - traktowana jako odmienny, różny rodzaj przeznaczenia terenu, musi spełniać wymogi określone w art. 15 ustawy o planowaniu, tj. mieć

właściwe oznaczenie barwne, odpowiednie dla tego terenu ustalenia, a także stanowić obszar wyodrębniony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, musi spełniać szereg ustawowych wymogów. Zawarte w nim normy, poprzez swoją budowę, winny zapewnić jednoznaczność w ich odbiorze, jak również gwarantować wysoki stopień przewidywalności skutków realizacji tych zapisów.

Ponadto w świetle art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu jest sporządzony zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4).

**Uwaga Nr 3** – Złożona uwaga - nie zawiera treści zatem nie podlega rozstrzygnięciu.

#### **Uwaga Nr 4**

**Treść uwagi:** Uwzględnić w planie dostosowanie obszaru do planowanej inwestycji PKP PLK podczas modernizacji Linii Kolejowej nr 8 tj. stworzenie nowego przystanku kolejowego przy wiadukcie w ciągu ul. Morawieckiego. Przystanek jest wpisany w projekt przebudowy LK8. Obszar jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przystanku i musi być do niego dostosowany pod kątem komunikacyjnym, urbanistycznym i dostępowym.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**Uzasadnienie:** Obszar objęty planem będzie dostępny z pasów drogowych ulic Zagnańskiej i Kornela Morawieckiego. Ulica Kornela Morawieckiego, przy której planowany jest przystanek znajduje się poza obszarem planu.

## **II.UWAGI ZŁOŻONE W TRAKCIE II WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU:**

**W wyznaczonym terminie składania uwag t.j. do dnia 19.07.2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.**

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Jarosław Karyś**

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXV/1322/2022

Rady Miasta Kielce  
z dnia 15 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie  
Rady Miasta Kielce**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu „**KIELCE ZACHÓD – OBSZAR V.3.2 – W REJONIE ULIC ZAGNAŃSKIEJ I WITOSA – CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE**” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz ustala się następujące zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, będą pochodzić z budżetu Gminy oraz będą pozyskiwane z Funduszy Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami. Dopuszcza się również możliwość współpracy Gminy i partnera prywatnego w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 407 z późn. zm.).
2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przez zarządców i operatorów sieci i urządzeń przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy Kielce z uwzględnieniem rachunku ekonomicznego.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Kielce**

**Jarosław Karyś**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/1322/2022

Rady Miasta Kielce

z dnia 15 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**