

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Końskich z dnia
w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Projektowane tereny zabudowy stanowią w większości kontynuację, rozwijającą się w tej części miasta, struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wynikają z aktualnego stanu zagospodarowania lub faktycznego stanu prawnego (obowiązujące akty prawa miejscowego).

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Dla terenu 5.Ukr, na którym zlokalizowana jest Parafia Chrystusa Odkupiciela w Końskich ustalono wysokość budowli (dot. budynku kościoła) większą niż wynika to ze Studium. Wpływ na to ma wynik pomiaru danych "chmury punktów" pochodzących z CODGIK. Ponadto, z uwagi że część terenu 5.Ukr użytkowana jest jako funkcja mieszkalna (plebania wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi) wprowadzono wydzielenie wewnętrzne, dla którego adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury i formy zabudowy (w tym wysokości) czy spójnych linii zabudowy z poszanowaniem zapisów wynikających z "Planu ochrony Parku Kulturowego Miasta Końskie" (uchwała nr XXXIII/317/2006 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 kwietnia 2006 r.).

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu w całości położony jest w Parku Kulturowym Miasta Końskie, w zasięgu którego obowiązują ustalenia zawarte w "Planie ochrony Parku Kulturowego Miasta Końskie" (uchwała nr XXXIII/317/2006 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 kwietnia 2006 r.). Park obejmuje swoim zasięgiem najbardziej wartościowe obszary przestrzeni miejskiej w związku z czym wszystkie elementy wskazane w Planie ochrony Parku o wartości architektonicznej lub krajobrazowej zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ich wykazanie oraz wprowadzenie odpowiednich ustaleń mających na celu ich ochronę np. właściwych parametrów i wskaźników zabudowy. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa świętokrzyskiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Obszar planu to przestrzeń antropogenicznie przekształcona, praktycznie zabudowana/zurbanizowana. Mimo to, plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

Do najważniejszych należą:

- 1) zakaz dotyczący lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania odpowiednich standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej;
- 3) zapisy dotyczące ochrony przed hałasem;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 6) obowiązek uwzględnienia warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, szczególnie w przypadku realizacji na całym na terenie 8KSp-U parkingu powierzchniowego.

Na obszarze planu nie występują użytki rolne lub leśne w związku z czym nie zachodzi potrzeba uzyskania odpowiedniej zgody, o

której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują również formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, natomiast plan miejscowy uwzględnia występowanie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”, który obejmuje cały obszar planu, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo Wodne).

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan uwzględnia:

- 1) 4 budynki tradycyjne i współczesne o formach tradycyjnych wskazane do ochrony przez obowiązujący plan oraz plan ochrony Parku Kulturowego Miasta Końskie;
 - 2) strefę ochrony archeologicznej bierniej na całym obszarze planu;
- dla których ustalone zostały odpowiednie zasady ochrony.

Dodatkowo, w planie wskazano nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych w dokumentach odrębnych, tj. planie ochrony parku kulturowego oraz programie opieki nad zabytkami gminy Końskie.

Uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących na oraz poza jego obszarem.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Ponadto, plan ustala możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

W granicach planu nie występują:

- 1) udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia (sieć kablowa i napowietrzna), zaopatrzenia w wodę, gaz oraz kanalizacji. Jest to obszar silnie zurbanizowany, zatem nowa zabudowa będzie możliwa przede wszystkim na zasadzie uzupełnienia i „dogęszczenia” już istniejącej struktury.

Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnych, mieszkalno-usługowych czy usługowych, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację szeroko rozumianych funkcji mieszkalno-usługowych. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie poniższych przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) utrzymanie istniejących terenów wolnych od zabudowy w formie drogi wewnętrznej lub parkingu powierzchniowego, które łącznie zapewniają dostęp do kościoła i jego swobodną obsługę – rozwiązanie stanowi w większym stopniu usankcjonowanie ustaleń wynikających z obowiązującego planu;
- 2) utrzymanie terenu kościoła wraz z jego niezbędnym zapleczem z poszanowaniem jego walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) utrzymanie terenu zieleni urządzonej.

Ponadto, w planie wyznaczono tereny usługowe, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza realizacji zarówno wybranych usług publicznych jak i usług komercyjnych.

1.1.10.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (ETAP PO UZYSKANIU ODPOWIEDNICH OPINII I UZGODNIENI).

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany części planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, udostępniane były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Końskie.

1.1.12.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Końskie kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 20 maja 2019 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 10) ogłosił w dniu 22 stycznia 2020 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 31 stycznia 2020 r. do 24 lutego 2020 r. oraz w dniu 17 lutego 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 11) wyznaczył termin do 10 marca 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi do projektu planu,
- 12) wyznaczył termin do 17 marca 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone - kolejne etapy w toku.

1.1.13.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz ustala zapatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze planu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Końskie, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

- 1.2. 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe lub usługowe.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią będą w większości wyłącznie uzupełnienia już istniejącej tkanki miejskiej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dodatkowo plan ustala wskaźnik intensywności zabudowy, co ma na celu zagęszczenie struktur przestrzennych dążące do optymalnego wykorzystania lokalnej przestrzeni.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne i wewnętrzne, które bezpośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

Obecnie w obrębie planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych przyjętą uchwałą Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r. [dalej Analiza]

Powyższa uchwała nie wskazuje na potrzebę aktualizacji obowiązującego na analizowanym obszarze planu (uchwała Nr IX/71/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego) gdyż w momencie opracowywania Analizy plan był już w trakcie procedowania (etap ponownego wyłożenia do publicznego wglądu). Ponadto, tereny będące w granicach omawianego mpzp, nie zostały wymienione wśród nieruchomości, dla których na skutek Analizy odmawia się sporządzenia lub zmiany planu.

Co więcej, rozstrzygnięciem nadzorczym nr IN-III.4130.27.2015 Wojewoda Świętokrzyski stwierdził nieważność części uchwały nr IX/71/2015 z dnia 29 maja 2015 r. w zakresie wszystkich ustaleń planu (zarówno w tekście jak i na rysunku) dotyczących terenu zabudowy kultu religijnego oznaczonego symbolem 1UK, a co za tym idzie, spora część planu nie posiada aktualnie planu miejscowego. Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, iż przedmiotowy teren położony jest w całości w Parku Kulturowym Miasta Końskie, dla którego obowiązkiem jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, słusznym jest podjęcie działań zmierzających do uregulowania aktualnego stanu prawnego przedmiotowego obszaru.

Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta i Gminy Końskie przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.