

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: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVIII/266/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej.

Nadrzędnym celem zmiany planu jest umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkalno-usługowego, przy czym projekt zmiany planu dotyczy głównie zastąpienia funkcji mieszkalnej jednorodzinnej (dopuszczonej aktualnie obowiązującym planem) funkcją mieszkalną wielorodzinną. Wyznaczony w projekcie zmiany planu teren KDD (drogi publicznej klasy dojazdowej) stanowi wyłącznie usankcjonowanie ustaleń planu obowiązującego.

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) [dalej: Ustawą]:

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.

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.

Dodatkowo w planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej.

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru z uwagi na ustalenia planu dotyczące m.in. zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu, natomiast w celu dodatkowej ochrony lokalnego krajobrazu plan ustala szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (np. zakaz lokalizowania turbin wiatrowych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych czy obiektów tymczasowych). 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 (z wyjątkami);
- 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 ziemi;
- 6) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód.

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:

Na obszarze planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Co więcej, realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących 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.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne i społeczne;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej;
- 4) ustalenie linii zabudowy od wewnętrznej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania 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 liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków oraz 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, zaopatrzenia w wodę, gaz oraz kanalizacji. Jest to obszar silnie zurbanizowany, zatem nowa zabudowa będzie możliwa przede wszystkim na zasadzie uzupełnienia i „dogęszczania” 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.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie akt prawa miejscowego pn. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej" przyjęty uchwałą Nr IV/37/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 2 marca 2011 roku [dalej Plan obowiązujący].

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 publicznej klasy dojazdowej – rozwiązanie stanowi usankcjonowanie ustaleń wynikających z obowiązującego planu miejscowego.

Ponadto, w planie ustalono możliwość realizacji usług, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia, 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 19 marca 2021 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;
 - 6) po przeprowadzeniu stosownych analiz, ponownie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na wniosek uzyskano odpowiednie zgody i następnie podano do publicznej wiadomości w dniu 13 lipca 2021 r. ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 7) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - 8) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
 - 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 10) ogłosił w dniu 19 stycznia 2022 r. o wyłożeniu projektu zmiany części planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt do publicznego wglądu w okresie od 28 stycznia 2022 r. do 22 lutego 2022 r. oraz w dniu 18 lutego 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 11) wyznaczył termin do 11 marca 2022 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany części planu;
- Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały 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 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 obowiązującego, gdyż w momencie opracowywania Analizy plan był już w trakcie procedowania (przygotowany do uchwalenia na sesję Rady Miejskiej). Warto również dodać, że przedmiotowy obszar, nie został wymieniony wśród nieruchomości, dla których na skutek Analizy odmawia się sporządzenia planu lub jego zmiany. Ponadto, specyfika zmiany planu miejscowego obowiązującego w rejonie ulic: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej została zainicjowana na wniosek Burmistrz Miasta i Gminy Końskie, który wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym wnosi o usankcjonowanie stanu istniejącego na danym terenie, oraz o nowe potrzeby właścicieli nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę organ sporządzający projekt zmiany planu uznał za stosowne powzięcie działań zmierzających do poprawy warunków inwestycyjnych w tej okolicy, co w konsekwencji przyczyni się do aktywizacji tego miejsca oraz pozwala przyjąć, iż ustalenia projektu zmiany planu miejscowego zostaną szybko "skonsumowane", w skutek czego poprawie ulegnie lokalny krajobraz. Co więcej, mając na względzie zmiany uwarunkowań jakie zaszły na przestrzeni ostatnich lat w rejonie ul. Brzozowej (wyparcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) a zwłaszcza charakter kształtującej się w okolicy struktury funkcjonalno-przestrzennej uznano, że zmiana planu poprawi warunki mieszkaniowe w tej okolicy, co pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych lokalnych inwestorów w sposób zgodny z oczekiwaniami oraz przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju określonego w strategicznych dokumentach planistycznych miasta.

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:

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: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów miasta 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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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