

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Końskich z dnia ...
w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie
oraz sołectwa Kornica

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Końskich Nr XLV/420/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica.

Głównym celem planu jest: uproszczenie struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez likwidację drogi publicznej klasy lokalnej ograniczającej możliwości inwestycyjne, dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych oraz dostosowanie parametrów i wskaźników zabudowy do istniejącego stanu zagospodarowania w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium wraz z korektą nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zmiana ma głównie charakter naprawczy i porządkowy.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) [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.

Projektowany kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej wynika bezpośrednio z obowiązującego stanu zagospodarowania terenu, prawa miejscowego, jak również z ustalonych w obowiązującym Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), 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. Część wskaźników wykracza poza ustalone w Studium wskaźniki i parametry, co wynika z istniejącego stanu zagospodarowania, w tym z aktualnej powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy obszaru opracowania (dostosowanie wskaźników do ustaleń Studium mogłoby skutkować pogorszeniem aktualnych warunków zabudowy co w konsekwencji może narazić gminę na skutki odszkodowawcze wobec właścicieli nieruchomości). Jednakże, powyższa sytuacja nie narusza ustaleń Studium, gdyż dopuszcza ono korekty parametrów i wskaźników urbanistycznych na etapie realizacji planu miejscowego (cyt.: „...*Niezależnie od określonego przeznaczenia oraz określonego sposobu zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się: ... korygowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych w zależności od istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu...*”).

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 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:

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.

Strukturę użytków gruntowych na niemal całym obszarze mpzp tworzą tereny przemysłowe (Ba). Wyjątek stanowią dwa niewielkie fragmenty terenu, zlokalizowane na południu i wschodzie obszaru, stanowiące drogi. Na obszarze mpzp nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III) i grunty leśne, w związku z czym nie zachodzi potrzeba uzyskania zgód, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 411 „Końskie”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zasięgu planu nie występują ani obszarowe, ani indywidualne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, wprowadzono w planie obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 7,5%. Warto w tym miejscu dodać, że poziom wskaźnika wynika z aktualnego stanu zagospodarowania terenu i odzwierciedla istniejący udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru, choć warto dodać, że stanowi on przestrzeń intensywnie

przekształconą przez człowieka.

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

Na obszarze planu brak jest form ochrony zabytków, obiektów, obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

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 systemu komunikacji.

W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Trudności 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 niepełnosprawnych 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, gazociągu niskiego ciśnienia, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz telekomunikacji.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, kanalizację sanitarną, ciepło oraz realizację odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji produkcyjnych, co w efekcie przyczyni się do dalszego rozwoju gospodarczego tej części gminy.

Na terenie planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica" przyjęty uchwałą Nr VI/37/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lutego 2007 r.

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 funkcji produkcyjnej. 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.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) likwidację projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej wraz z ustalonymi od niej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co umożliwi racjonalne zainwestowanie przyległych do niej nieruchomości,
- 1) korektę wskaźników i parametrów urbanistycznych,
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych,
- 3) likwidację zapisów dot. realizacji szpalerów drzew wzdłuż granic nieruchomości, zgodnie z wnioskami do projektu planu, złożonymi w tut. urzędzie,
- 4) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

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

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały również 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 23 sierpnia 2022 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 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 dla projektu zmiany planu oraz wprowadził odpowiednie korekty wynikające z ich treści;
- 9) ogłosił w dniu 18 lipca 2023 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył dokumenty do publicznego wglądu w okresie od 27 lipca 2023 r. do 22 sierpnia 2023 r.

Dnia 21 sierpnia 2023 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko – do 7 września 2023 r.

Prace związane ze sporządzeniem niniejszej zmiany 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 sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych (technologicznych, produkcyjnych, chłodniczych), oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 pod całym obszarem mpzp Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”, w zasięgu 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 właścicieli nieruchomości, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele produkcyjne.

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

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o ukształtowanej 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 (przystanek autobusowy „ul. Staszica (przed obwodnicą)” zlokalizowany w odległości ok. 280 m od południowej granicy opracowania w kierunku południowo-zachodnim).

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się poprzez tereny 1 KDL i 2KDL oraz zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicami obszaru, drogi publiczne (ul. Ceramiczna i ul. Odlewnicza), a także dojścia i dojazdy wydzielone na terenie P. Plan nie wyklucza możliwości wprowadzenia rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

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.

Analiza wykazała, iż w chwili uchwalenia ww. analizy, na obszarze opracowania obowiązywał już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica uchwalony dnia 28 lutego 2007 r. Uchwałą Nr VI/37/2007 Rady Miejskiej w Końskich. Co prawda, analiza nie wskazuje przedmiotowego obszaru jako wymagającego sporządzenia zmiany mpzp. Jednakże, z uwagi na wprowadzone od 2011 r. liczne nowelizacje aktów prawnych, na podstawie których sporządzany jest plan oraz zmianę stanu zagospodarowania terenu i związaną z tym potrzebę dostosowania ustaleń, a także parametrów i wskaźników urbanistycznych ograniczających rozwój inwestycji, stwierdza się, iż sporządzenie zmiany mpzp było uzasadnione.

Plan z pewnością uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pozwoli również rozważyć wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości objętych planem.

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:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta i gminy Końskie, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapa strony, deklaracja dostępności;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

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 fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica” [dalej PSF] opracowana na etapie jego sporządzania.

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, z kolei część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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