

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Końskich z dnia ...

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Nowy Kazanów [dalej: Plan]

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/98/2025 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Nowy Kazanów.

Do głównych celów Planu należy: wykluczenie możliwości realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, kompleksowe podejście do określenia zasad zagospodarowania sołectwa, dostosowanie zasad zagospodarowania obszaru planu do ustaleń SUIKZP, spełnienie oczekiwań społecznych, wyrażonych we wnioskach złożonych do tut. urzędu w trakcie procedury planistycznej oraz wprowadzenie przeznaczeń terenów, parametrów i wskaźników zabudowy, pozwalających na kształtowanie przedmiotowej przestrzeni w sposób bardziej kontrolowany, w większym stopniu odpowiadający uwarunkowaniom funkcjonalno-przestrzennym, zasadom zachowania ładu przestrzennego oraz potrzebom ochrony środowiska.

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 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej Ustawa), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.):

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

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

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu 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 w dużej mierze wynika z obowiązującego stanu zagospodarowania terenu, jak również z ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie, przyjętym uchwałą Nr XXI/189/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r. (dalej Studium).

Dodatkowo, w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu 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. W Planie nie ustalono wskaźnika minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu US, ze względu na specyfikę jego przeznaczenia. Brak tego ustalenia umożliwia elastyczne i racjonalne zagospodarowanie obszaru, dostosowane do funkcji usług sportu.

1.1.2. potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r., poz. 647). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne.

Ustalenia Planu wpisują się w działania na rzecz zachowania równowagi ekologicznej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Plan w części obszaru zachowuje istniejący stan zagospodarowania, w tym lasy, zielen naturalną i wody powierzchniowe śródlądowe. Ponadto, Plan zapewnia ochronę terenu WS poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza realizację dachów zielonych i umożliwia realizację instalacji odnawialnych źródeł energii. Nowa zabudowa została wprowadzona w ramach dogęszczania istniejącej struktury osadniczej, co minimalizuje wpływ na środowisko naturalne.

Dodatkowo, w Planie wyznaczono przestrzenie publiczne, w zasięgu których obowiązuje m.in. stosowanie rozwiązań zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym ocenia się, że poprzez wprowadzenie zapisów mających na celu ochronę stanu istniejącego oraz wdrażanie zasad zrównoważonego rozwoju, Plan spełnia wymogi ochrony środowiska oraz dąży do harmonijnego kształtowania przestrzeni zgodnie z potrzebami społecznymi i ekologicznymi.

1.1.3. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej oraz tereny: rolne, leśne, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji biogazowni i instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa świętokrzyskiego.

1.1.4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

Strukturę użytków gruntowych na obszarze mpzp tworzą głównie grunty użytki rolne (73,4%). Pozostałe użytki to grunty leśne (5,8%) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (20,8%). Na obszarze mpzp nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III). Z kolei grunty leśne w większości zostały przeznaczone w Planie pod tereny lasu (L). Niemniej jednak, na skutek realizacji planu zachodzi potrzeba uzyskania zgody marszałka województwa na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024, poz. 82 ze zm.).

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 od 30% do 95%. 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 już przestrzeń częściowo przekształconą przez człowieka.

Istotnym ustaleniem z punktu widzenia środowiska jest wprowadzony na terenie U-P zakaz lokalizowania działalności związanej z gospodarką odpadami oraz wprowadzony na terenach MN, MN-U i UH zakaz realizacji usług związanych z handlem opalem, materiałami budowlanymi oraz częściami do maszyn, a także – wyłącznie na terenach MN i MN-U – zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m². Ponadto, jednym z najważniejszych ustaleń dot. ochrony środowiska (i nie tylko) jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego. W Planie dopuszczono lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym wyłącznie na terenie U-P (co wynika z obecnie prowadzonej działalności), a na pozostałych terenach – wyłącznie w przypadku inwestycji celu publicznego.

Warto zwrócić także uwagę na to, że Plan na rysunku planu miejscowego wskazuje tereny zmeliorowane, w granicach których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych (w szczególności obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych). Ponadto, dokument zapewnia ochronę istniejących zbiorników wodnych poprzez objęcie ich terenem WS oraz ZN i wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenu WS, dzięki którym potencjalna zabudowa nie będzie realizowana bezpośrednio przy ww. zbiorniku.

W granicach Planu nie występują formy ochrony przyrody, udokumentowane złoża, obszary i tereny górnicze oraz lokalne lub główne zbiorniki wód podziemnych.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu, w Planie wprowadzono:

- 1) dopuszczenie realizacji dachów zielonych;
- 2) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych;
- 3) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (na zasadach określonych w §8 pkt 10 uchwały Planu);
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych m.in. poprzez ich retencjonowanie z wykorzystaniem dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody, na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Ponadto, pozostawienie części obszaru Planu pod funkcje przyrodnicze (lasy, zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe) również stanowi działanie mające na celu zmniejszanie podatności na zmiany klimatu.

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

Na obszarze Planu brak jest form ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Niemniej jednak, w granicach Planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne o nr AZP 79-60/11 wraz ze strefą ochrony archeologicznej, w obrębie których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne. Plan ustala także ochronę przypadkowych znalezisk archeologicznych, w zasięgu których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych, również obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

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

1.1.6. 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.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych

- (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego);
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) dla inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowanych na terenie U-P, obowiązuje wymóg stosowania najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem: dopuszcza się przechowywanie łatwopalnych gazów ciekłych (kategorii 1 lub 2), w tym gazu płynnego i gazu ziemnego, w ilości nieprzekraczającej 200 Mg (ton), wyłącznie na potrzeby socjalno-bytowe lub grzewcze, związane z funkcjonowaniem danego obiektu lub terenu;
 - 5) zakaz lokalizowania działalności związanych z gospodarowaniem odpadami na terenie U-P;
 - 6) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej;
 - 7) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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 w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków oraz ustalają przestrzeń publiczną terenów UE, US, KDG oraz KDZ, w zasięgu których obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar Planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacji.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia Planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizację ciepłą 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 m.in. funkcji mieszkaniowych, usługowych i usługowo-produkcyjnych, co w efekcie przyczyni się do dalszego rozwoju gospodarczego tej części gminy.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze. Ponadto, na obszarze objętym Planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.1.8. 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 m.in. funkcji mieszkaniowych, usługowych i usługowo-produkcyjnych. 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.

1.1.9. 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.

1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych (tereny UE, US, KDG i KDZ), w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 5 Ustawy, w zasięgu których obowiązuje m.in. stosowanie rozwiązań zapewniających dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) uwzględnienie oczekiwań mieszkańców wyrażonych we wnioskach od osób, złożonych w toku procedury planistycznej;
- 2) wprowadzenie przeznaczeń terenów zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium;
- 3) utrzymanie istniejących połączeń komunikacyjnych;
- 4) zakaz lokalizowania działalności związanych z gospodarką odpadami (na terenie U-P);
- 5) utrzymanie możliwości prowadzenia istniejących działalności usługowych;
- 6) ochronę wartości przyrodniczych;
- 7) ochronę wartości kulturowych.

1.1.11.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.

1.1.12.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko (etap przed uzyskaniem odpowiednich opinii i uzgodnień);
- 3) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień);
- 4) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego lub dyżuru projektanta;
- 5) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy.

Powyższe ogłoszenia oraz projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i innymi ww. elementami, wynikającymi z Ustawy, zostały udostępnione na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Końskie (Strona główna → Menu przedmiotowe → Gospodarka przestrzenna → MPZP OBEJMUJĄCY SOŁECTWO NOWY KAZANÓW (https://bip.umkonskie.pl/wiadomosci/19045/mpzp_obejmujacy_solectwo_nowy_kazanow)).

1.1.13.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 8 maja 2025 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 Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) przedłożył projekt Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko instytucjom właściwym do opiniowania i uzgadniania.

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

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych 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.

1.1.15.potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w ustaleniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem: dopuszcza się przechowywanie łatwopalnych gazów ciekłych (kategorii 1 lub 2), w tym gazu płynnego i gazu ziemnego, w ilości nieprzekraczającej 200 Mg (ton), wyłącznie na potrzeby socjalno-bytowe lub grzewcze, związane z funkcjonowaniem danego obiektu lub terenu. W związku z czym, nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

1.1.16.potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Plan miejscowy nie wyznacza terenów rolnych, a w jego granicach nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III). Decyzja o przeznaczeniu użytków rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo-usługową jest zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie, które wskazuje ten obszar jako przeznaczony niemal w całości do rozwoju funkcji osadniczych. Należy podkreślić, że zmiana przeznaczenia dotyczy gruntów o ograniczonej przydatności rolniczej i nie wpływa w istotny sposób na funkcjonowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w skali gminy. Jednocześnie realizacja ustaleń Planu pozwoli uporządkować istniejący rozwój zabudowy i ograniczyć ryzyko dalszej, rozproszonej urbanizacji.

- 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 m.in. na cele mieszkaniowe, usługowe i usługowo-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 ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Przeznaczenia terenów objętych Planem zostały ustalone zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania terenu oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium, w związku z czym, zdecydowana większość obszaru będzie pełnić funkcje mieszkaniowe. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienia już istniejącej tkanki wiejskiej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (przy wschodniej granicy terenu Planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy o nazwie „Nowy Kazanów (kościół)”, natomiast przy granicy południowo-wschodniej /poza obszarem Planu/ zlokalizowany jest przystanek autobusowy o nazwie „Nowy Kazanów (pomnik)”).

Walory przyrodnicze przestrzeni zostały uwzględnione m.in. poprzez usankcjonowanie większości powierzchni użytków leśnych, zachowanie terenów zieleni naturalnej i odsunięcie potencjalnej zabudowy od istniejącego zbiornika wodnego.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się poprzez: tereny KDG, KDZ oraz KDD (zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych), tereny KR, dojścia lub dojazdy wydzielone w granicach terenów, drogi dojazdowe do gruntów rolnych obsługujące tereny ZN, a także drogi leśne obsługujące tereny L.

W zakresie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w Planie wprowadzono drogę dla pieszych i drogę dla rowerów jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania na terenach KDG, KDZ oraz KDD.

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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Końskie, przyjętej uchwałą Nr IX/57/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 listopada 2024 r. (dalej: Analiza).

Zgodnie z Analizą, obręb Nowy Kazanów wyróżnia się istotnością pod względem planowania przestrzenne z uwagi na dużą liczbę wydanych decyzji administracyjnych. Ponadto, w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych omawiany obręb został zakwalifikowany do obrębów o wysokiej potrzebie przystąpienia w niedalekiej przyszłości do sporządzenia MPZP.

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:

Na obecnym etapie procedury planistycznej nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowego Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Prognozuje się, że w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego dokumentu może przynieść gminie dochody związane z podatkami od lasów, gruntów i budynków oraz od czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi z opłaty adiacenckiej oraz tzw. "renty planistycznej".

Przewiduje się również, że w wyniku realizacji Planu wystąpią dodatkowe wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi) czy realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), 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, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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