

Załącznik
do uchwały Nr IX/57/2024
Rady Miejskiej w Końskich
z dnia 27 listopada 2024 r.

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA I GMINY KOŃSKIE**



**URZĄD MIASTA I GMINY KOŃSKIE
UL. PARTYZANTÓW 1
26-200 KOŃSKIE**

**OPRACOWAŁ:
MGR INŻ. MACIEJ NIŻBORSKI**

**DATA SPORZĄDZENIA:
MARZEC-CZERWIEC 2024 R.**



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
1.1. PODSTAWA PRAWNA	3
1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
1.3. CEL OPRACOWANIA	4
1.4. ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	4
2. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY	5
3. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
4. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
4.1. AKTUALNY STAN MPZP	6
4.2. ZGODNOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPIZP	15
4.3. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA	23
4.4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP	25
4.5. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ SUIKZP DO SPORZĄDZENIA MPZP	28
5. ANALIZA UCHWAŁ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH, W TYM LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE	28
6. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP	29
6.1. METODYKA	29
6.2. INFORMACJE OGÓLNE (ETAP WSTĘPNY)	29
6.3. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP WŁAŚCIWY)	32
6.4. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP KOŃCOWY)	35
6.5. PODSUMOWANIE	35
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	36
7.1. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	36
7.2. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	40
8. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWE	44
9. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP	50
10. PODSUMOWANIE	55

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) [dalej: UPiZP], w myśl którego:

- 1) „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”;
- 2) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”;
- 3) „Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”.

Ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie, którą na wstępie należy wyjaśnić, jest tzw. „reforma planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą 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) [dalej: Reforma]. Jak podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii głównymi celami Reformy są:

- 1) zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego;
- 2) ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych;
- 3) cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym;
- 4) większa przejrzystość konsultacji społecznych.

Biorąc pod uwagę, iż do tej pory jest to największa i kompleksowa zmiana UPiZP, a co za tym idzie, mamy do czynienia z szerokim zakresem wprowadzonych zmian, konsumpcja Reformy wymaga czasu na dostosowanie się do nowych realiów prawnych zarówno samorządów jak i inwestorów a także środowisk branżowych. Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., niemniej jednak, zważywszy na powyższe, wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym.

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy [dalej: POG], który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zdaniem ustawodawcy, całość nowego systemu zadziała, gdy gmina uchwali POG, tj. do końca 2025 r., natomiast z początkiem roku 2026 zakończy się okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym ładem prawnym z zakresu planowania przestrzennego.

Podsumowując, podczas opracowania niniejszej analizy, kierowano się aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z zakresu planowania przestrzennego, aczkolwiek w wybranych punktach dokumentu odniesiono się także do przepisów dotychczas funkcjonujących m.in. do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z uwagi na jego tymczasowy wpływ na politykę przestrzenną gminy prowadzoną do roku 2026 oraz ww. przepisy przejściowe, które zostały omówione poniżej w dalszej części analizy.

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania niniejszej analizy objęto:

- 1) plan ogólny miasta i gminy Końskie;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie (w stopniu ograniczonym do: ostatniej zmiany studium, przepisów przejściowych oraz wniosków od osób);
- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Końskie;
- 4) wnioski i uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących;
- 5) wnioski złożone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz do obowiązujących na terenie miasta i gminy Końskie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 6) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) decyzje o pozwoleniu na budowę.

1.3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocena aktów planowania przestrzennego ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.4. ZAKRES OPRACOWANIA

Jak już wspomniano wyżej, zgodnie z art. 32 ust. 1 UPiZP oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje się na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych bierze się pod uwagę w szczególności aktualność obligatoryjnej problematyki, której zakres określa art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP. Z kolei w przypadku, gdy w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu ogólnego lub planu miejscowego (art. 33 UPiZP) podejmuje się czynności zmierzające do ww. korekty aktów planowania przestrzennego.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje również element fakultatywny, tj. analizę wniosków i uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, w tym uchwały dot. lokalnych standardów urbanistycznych.

W wyniku powyższych prac przygotowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowano projekt uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Końskie.

1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

W trakcie analizy wykorzystane zostały następujące materiały:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie przyjęte uchwałą Nr XXXVII/348/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 czerwca 2017 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXII/189/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r.;
- 2) Wykaz aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, stan na marzec 2024 r.;
- 3) Wykaz aktualnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, stan na marzec 2024 r.;
- 4) Wnioski i uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, stan na marzec 2024 r.;
- 5) Wykazy wniosków złożonych do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz do obowiązujących na terenie miasta i gminy Końskie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zarejestrowanych od stycznia 2017 r. do marca 2024 r.;
- 6) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane od stycznia 2017 r. do marca 2024 r.;
- 7) Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane od stycznia 2017 r. do marca 2024 r.;
- 8) Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych od stycznia 2017 r. do marca 2024 r.;
- 9) mapa ewidencji gruntów i budynków pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- 10) Strony internetowe:
 - a) <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/planowanie-przestrzenne>,

- b) <https://konskie.e-mapa.net/>,
- c) www.geoportal.gov.pl, w tym zasób dostępny ze źródeł WMS,
- d) <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>,
- e) <https://konskie.geoportal2.pl/>,
- f) www.bip.umkonskie.pl/.

2. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY

Jak już wspomniano na wstępie niniejszej analizy, Reforma wprowadziła do obiegu prawnego nowe narzędzie planistyczne jakim jest plan ogólny gminy, którego sposób realizacji szczegółowo określa UPiZP oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 13m UPiZP (aktualnie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów /Dz. U. z 2023 r. poz. 2758/).

Zgodnie z art. 13i UPiZP przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, którą rada może podjąć z własnej inicjatywy, na wniosek burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przy czym kolejne zmiany planu ogólnego mogą być już opracowywane wyłącznie dla części obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z wyłączeniem obszarów uzupełnień zabudowy) oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Aktualnie Rada Miejska w Końskich nie uchwaliła planu ogólnego gminy, wobec czego brak jest podstaw prawnych do oceny aktualności planu ogólnego pod kątem zgodności z art. 13b-13g UPiZP. Niemniej jednak, należy zauważyć, że Rada Miejska w Końskich dnia 22 kwietnia 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LXX/604/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Końskie. Na dzień sporządzenia niniejszej analizy, procedura była na etapie zbierania wniosków od osób fizycznych i instytucji. Zgodnie z przewidywanym harmonogramem, dostępnym na BIP Urzędu Miasta i Gminy Końskie, uchwalenie planu ogólnego dla miasta i gminy Końskie planowane jest do listopada 2025 r.

3. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie, zostało przyjęte uchwałą Nr XXXVI/348/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 czerwca 2017 r., a następnie częściowo zmienione uchwałą Nr XXI/189/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r., która dotyczyła w szczególności ujawnienia udokumentowanego złoża piasków czwartorzędowych „BEDLENKO II” w kat. C₁ na działce nr ewid. 580/1 w miejscowości Bedlenko oraz złoża piaskowców jurajskich „TRZEMOSZNA” w kat C₁ na działce nr ewid. 350/2 w miejscowości Trzemoszna, w związku z czym uzupełniono rozdział 13. Studium, dotyczący udokumentowanych złóż kopalin, zasobów podziemnych oraz kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Ponadto, zmiana zaktualizowała wybrane części dokumentu, tj. informacje dotyczące: zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w kontekście zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, a także przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania.

Biorąc pod uwagę aktualne przepisy UPiZP (brak podstaw prawnych do oceny aktualności Studium) w ramach niniejszego punktu ograniczono się wyłącznie do opisu jego ostatniej zmiany oraz analizy zagadnień Studium wymaganych przepisami UPiZP (art. 10 ust. 1 i 2) w brzmieniu sprzed Reformy.

Analiza obowiązującego SUIKZP wykazała, że dokument wymaga uzupełnienia w zakresie informacji dotyczących:

- 1) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- 2) jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 4) stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 5) obszarów oraz zasad ochrony krajobrazu,
- 6) granic stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Warto także w tym miejscu wspomnieć o przepisach przejściowych Reformy (art. 65), z których jasno wynika, że Studium zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do niego przepisy sprzed Reformy. Co więcej, Reforma dopuszcza także dalsze procedowanie projektów Studium, jeżeli przed Reformą wystąpiono o opinie i uzgodnienia tych projektów. W ramach przepisów przejściowych ustawodawca przewidział także możliwość zmiany obowiązującego studium wyłącznie w dwóch przypadkach. Po pierwsze, jeśli zmiana studium dotyczyć będzie wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub po drugie, zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju. W związku z czym, jeżeli gmina przystąpi do opracowania Studium w jednym z dwóch ww. przypadków, brakujące zagadnienia o których mowa powyżej powinny zostać uzupełnione. Do opracowania i uchwalania ww. zmian również należy stosować przepisy UPiZP sprzed Reformy.

4. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. AKTUALNY STAN MPZP

Obecnie na terenie miasta i gminy Końskie obowiązują łącznie 74 MPZP (w tym 9 zmian części tekstowej MPZP i 1 zmiana części graficznej MPZP), które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący zaledwie 14% całej gminy. Należy mieć na uwadze, iż trzy plany miejscowe sporządzone zostały w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (pozycja nr 1, 2 i 3 w wykazie poniżej). Pozostałe natomiast opracowano na podstawie przepisów UPiZP obowiązujących przed Reformą. Przy czym, MPZP 64 uchwalony został już po wejściu w życie Reformy, gdzie skorzystano z przepisów przejściowych zawartych w art. 67 ustawy reformującej. Co istotne, z uwagi na to, że procedura planistyczna ww. planu była wówczas już po etapie opiniowania i uzgadniania oraz ogłoszeniu terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zgodnie z art. 67 ust. 3 Reformy, do jego opracowania zastosowano przepisy UPiZP w brzmieniu dotychczasowym (tj. przed zmianą systemową).

Wskazane wyżej MPZP uchwalone na mocy ustawy z 1994 r. są planami obowiązującymi, ponieważ pomimo zmiany katalogu obligatoryjnych i fakultatywnych treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany wymagań co do postaci ich części graficznych, ustawodawca zdecydował, iż tracą moc jedynie plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. – jako opracowywane w innym systemie społeczno-gospodarczym.

W celu zapewnienia przejrzystości danych, w poniższym wykazie obowiązujących MPZP, wszystkie uchwały, które dotyczyły zmiany planu miejscowego wyłącznie w części tekstowej lub graficznej, zostały umieszczone pod numerem porządkowym odpowiadającym uchwale, którą zmieniały. W analizach zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP (rozdział 4.2.2. analizy) zmiany tekstowe i graficzne nie zostały przeanalizowane oddzielnie, a jako plan miejscowy wraz z uchwałami, które były przez nie zmieniane (w związku z czym liczba planów poddanych analizie w rozdziale 4.2.2. odpowiada liczbie porządkowej z Tab. 1). Z kolei w analizach dotyczących postępów w opracowywaniu MPZP (rozdział 4.4. analizy) pod uwagę wzięto wszystkie procedury planistyczne związane z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą.

Tab.1. Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie, stan na 1 marca 2024 r.

Lp.	Uchwała uchwalająca	Dziennik Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego (data, pozycja)	Aktualny stan
1.	Uchwała Nr IX/103/99 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 09.09.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wjazdowej w Końskich	26.10.1999 r., poz. 1053	obowiązujący w części
2.	Uchwała Nr XXII/282/2001 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Końskie w rejonie bazy PKS przy ul. Marszałka Piłsudskiego na obszarze miasta Końskie	30.01.2002 r., poz. 45	obowiązujący
3.	Uchwała Nr VII/63/2003 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Końskie na obszarze sołectw: Młynek Nieświński i Stara Kuźnica	14.08.2003 r., poz. 1797	obowiązujący w części
4.	Uchwała Nr XXXV/322/2006 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic Partyzantów i Południowej	14.08.2006 r., poz. 2327	obowiązujący

	<i>Uwaga! Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XX/166/2008 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.04.2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/322/2006 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic Partyzantów i Południowej (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 16.07.2008 r. poz. 1979) (zmiana tekstowa)</i>		
5.	Uchwała Nr VII/37/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.02.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica	17.05.2007 r., poz. 1323	obowiązujący w części
6.	Uchwała Nr XII/63/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Staszica, Warszawskiej i Wjazdowej	27.09.2007 r., poz. 2557	obowiązujący w części
7.	Uchwała Nr XXV/180/2008 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 25.09.2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie dla funkcji produkcyjnych i towarzyszących oraz przemysłowych	02.12.2008 r., poz. 3359	obowiązujący w części
8.	Uchwała Nr XLVI/332/2009 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 26.11.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulica Ks. Granata, Strażackiej, Kazanowskiej i Piłsudskiego	08.02.2010 r., poz. 318	obowiązujący w części
9.	Uchwała Nr XLVI/334/2009 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Sierosławice <i>Uwaga! Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr L/369/2010 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 15 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Sierosławice (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 16.03.2010 r. poz. 703) (zmiana tekstowa)</i>	08.02.2010 r., poz. 319	obowiązujący w części
10.	Uchwała Nr XLVI/335/2009 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 26.11.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Sportowej po linię kolejową	08.02.2010 r., poz. 320	obowiązujący
11.	Uchwała Nr LX/430/2010 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej, Browarnej	03.11.2010 r., poz. 2979	obowiązujący w części
12.	Uchwała Nr LX/431/2010 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, 16 Stycznia, Zamkowej, Ks. Granata, Strażackiej	07.09.2010 r., poz. 2486	obowiązujący w części
13.	Uchwała Nr LX/432/2010 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.06.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, w rejonie ulicy Majora Hubala, Leśnej po ogrody działkowe	24.08.2010 r., poz. 2382	obowiązujący
14.	Uchwała Nr IV/37/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 02.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Południowej, Jana Ponurego Piwnika, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej	16.05.2011 r., poz. 1335	obowiązujący w części
15.	Uchwała Nr IV/38/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 02.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Jana Piwnika „Ponurego”, Robotniczej, Sienkiewicza, Majora Hubala, Leśnej, Południowej, Wiśniowej i Żużłowej <i>Uwaga!</i>	13.06.2010 r., poz. 1706	obowiązujący w części

	<p>1) Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr IG.III.4130.18.2011 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 06.04.2011 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</p> <p>2) Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr VI/67/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19.05.2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Jana Piwnika „Ponurego”, Robotniczej, Sienkiewicza, Majora Hubala, Leśnej, Południowej, Wiśniowej i Żużlowej (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 22.06.2011 r., poz. 1790) (zmiana tekstowa)</p>		
16.	<p>Uchwała Nr IV/39/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 02.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Wjazdowej, Warszawskiej, Wojska Polskiego, Lipowej, 1 Maja, Mieszka I, Iwo Odrowąża i Spółdzielczej</p> <p><i>Uwaga! Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/406/2014 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19.05.2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Wjazdowej, Warszawskiej, Wojska Polskiego, Lipowej, 1 Maja, Mieszka I, Iwo Odrowąża i Spółdzielczej (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 25.06.2014 r. poz. 1912) (zmiana tekstowa)</i></p>	18.05.2011 r., poz. 1362	obowiązujący w części
17.	<p>Uchwała Nr IV/40/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 02.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie pomiędzy ul. Krakowską, Mjr Hubala, Polną i Kielecką</p>	22.06.2011 r., poz. 1785	obowiązujący w części
18.	<p>Uchwała Nr XIII/147/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.12.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: 3 Maja, Romualda Traugutta, Niepodległości, Kazimierza Pułaskiego i Hugo Kołłątaja</p> <p><i>Uwaga! Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr LI/475/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: 3 Maja, Romualda Traugutta, Niepodległości, Kazimierza Pułaskiego i Hugo Kołłątaja (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 04.07.2018 r., poz. 2431) (zmiana części graficznej)</i></p>	12.04.2012 r., poz. 1115	obowiązujący
19.	<p>Uchwała Nr XXVII/287/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.04.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta</p>	18.07.2013 r., poz. 2864	obowiązujący w części
20.	<p>Uchwała Nr XXVIII/296/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 20.05.2013 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz części sołectwa Kornica</p> <p><i>Uwaga! Uchwała została zmieniona:</i></p> <p>1) uchwałą Nr XXXI/319/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.07.2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz części sołectwa Kornica (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 28.08.2013 r., poz. 3074) (zmiana tekstowa)</p> <p>2) uchwałą Nr XV/123/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.10.2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany części tekstowej zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 10.12.2015 r., poz. 3807) (zmiana tekstowa)</p>	10.07.2013 r., poz. 2748	obowiązujący w części

21.	<p>Uchwała Nr XXX/307/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwa Rogów i Młynek Nieświński</p> <p><i>Uwaga!</i></p> <p>1) Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IG-III.4130.78.2013 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 31.07.2013 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</p> <p>2) Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach nr sygn. AKT II SA/Ke 689/15 z dnia 22.10.2015 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</p>	05.08.2013 r., poz. 2964	obowiązujący w części
22.	Uchwała nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.10.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej	06.12.2013 r., poz. 4028	obowiązujący w części
23.	Uchwała Nr IX/71/2015 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.05.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego	10.07.2015 r., poz. 2210	obowiązujący w części
	<i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr IN-III.4130.27.2015 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 30.06.2015 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>		
24.	Uchwała Nr XXVIII/265/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27.10.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego	12.12.2016 r., poz. 3842	obowiązujący
25.	Uchwała Nr XXVIII/266/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27.10.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Marszałka Piłsudskiego, Iwo Odrowąża, Spółdzielczej i Targowej	12.12.2016 r., poz. 3882	obowiązujący
26.	Uchwała Nr XLII/392/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.10.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków	07.12.2017 r., poz. 3853	obowiązujący
27.	Uchwała Nr XLIV/420/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.12.2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w granicach ulic: Izabelowskiej, Browarnej, ciekłu wodnego od Wincentowa, ulicy Południowej po granice administracyjne miasta	26.01.2018 r., poz. 426	obowiązujący w części
28.	Uchwała Nr XLIV/421/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.12.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica	26.01.2018 r., poz. 427	obowiązujący
29.	Uchwała Nr L/460/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.04.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Wjazdowej, Warszawskiej, Wojska Polskiego, Lipowej, 1 Maja, Mieszka I, Iwo Odrowąża i Spółdzielczej	07.06.2018 r., poz. 2157	obowiązujący
30.	Uchwała Nr LI/470/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie pomiędzy ul. Krakowską, Mjr Hubala, Polną i Kielecką	04.07.2018 r., poz. 2426	obowiązujący
31.	Uchwała Nr LI/471/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, 16 Stycznia, Zamkowej, Ks. Granata i Strażackiej	04.07.2018 r., poz. 2427	obowiązujący

32.	Uchwała Nr LI/472/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic Ks. Granata, Strażackiej, Kazanowskiej i Piłsudskiego	04.07.2018 r., poz. 2428	obowiązujący
33.	Uchwała Nr LI/473/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta	04.07.2018 r., poz. 2429	obowiązujący
34.	Uchwała Nr LI/474/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.05.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta	28.05.2018 r., poz. 2430	obowiązujący
35.	Uchwała Nr LII/492/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej i Browarnej <i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr SPN.III.4130.47.2018 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 02.08.2018 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>	08.08.2018 r., poz. 2829	obowiązujący w części
36.	Uchwała Nr LIII/508/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19.07.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie dla funkcji produkcyjnych i towarzyszących oraz poprzemysłowych	19.07.2018 r., poz. 3040	obowiązujący
37.	Uchwała Nr LVIII/536/2018 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31.10.2018 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej	06.12.2018 r., poz. 4126	obowiązujący
38.	Uchwała Nr VII/36/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.03.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 3173/43, 3173/44, 3173/45, 3173/46, 3173/47, 3173/48, 3173/49, część działki nr 3184/1 zlokalizowane przy ulicy Folwarcznej w Końskich oraz część działki nr 410 zlokalizowanej w miejscowości Pomyków	21.05.2019 r., poz. 2268	obowiązujący
39.	Uchwała Nr VI/37/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.03.2019 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie pomiędzy ul. Krakowską, Mjr Hubala, Polną i Kielecką <i>Uwaga! Uchwała została zmieniona uchwałą Nr IX/66/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27.06.2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie pomiędzy ul. Krakowską, Mjr Hubala, Polną i Kielecką (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 19.09.2019 r., poz. 3202) (zmiana tekstowa)</i>	21.05.2019 r., poz. 2269	obowiązujący
40.	Uchwała nr VI/38/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.03.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Rogów <i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr SPN.III.4130.21.2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 06.05.2019 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>	21.05.2019 r., poz. 2270	obowiązujący w części
41.	Uchwała nr IX/65/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27.06.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica	27.06.2019 r., poz. 3201	obowiązujący
42.	Uchwała nr XIII/112/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 03.10.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Staszica, Warszawskiej i Wjazdowej	16.10.2019 r., poz. 3985	obowiązujący w części

	<p><i>Uwaga!</i></p> <p>1) Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr SPN.III.4130.57.2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 06.11.2019 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</p> <p>2) Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr LXIII/571/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.11.2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulic: Staszica, Warszawskiej i Wjazdowej (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 06.12.2023 R., poz. 4882) (zmiana tekstowa)</p>		
43.	Uchwała nr XIII/113/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 03.10.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 4289/5, 6238/16, 4289/6, 4289/8, 4279/16 w Końskich	16.10.2019 r., poz. 3986	obowiązujący
44.	Uchwała nr XVI/127/2019 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.11.2019 r. w sprawie 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	29.11.2019 r., poz. 5265	obowiązujący
45.	Uchwała nr XX/182/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 20.05.2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Młynek Nieświński	03.07.2020 r., poz. 2507	obowiązujący w części
	<i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr SPN.III.4130.18.2020 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 22.06.2020 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>		
46.	Uchwała nr XX/183/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 20.05.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Stary Kazanów	03.07.2020 r., poz. 2509	obowiązujący w części
	<i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr SPN.III.4130.19.2020 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 22.06.2020 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>		
47.	Uchwała nr XXIV/220/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.09.2020 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego	26.11.2020 r., poz. 4112	obowiązujący
48.	Uchwała nr XXIV/221/220 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.09.2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej, Browarnej	12.11.2020 r., poz. 3951	obowiązujący
49.	Uchwała nr XXVIII/262/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 11.02.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów	05.03.2021 r., poz. 966	obowiązujący
	<p><i>Uwaga!</i></p> <p>1) Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr SPN.III.4130.7.2021 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17.03.2021 r. dotyczy części tekstowej mpzp</p> <p>2) Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XXIX/292/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 marca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów (Dz. Urz. Woj. Świąt. z dnia 14.04.2021 r., poz. 1506) która została następnie rozstrzygnięta Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr SPN.III.4130.14.2021 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 05.05.2021 r., dotyczącym części tekstowej i graficznej uchwały (zmiana tekstowa)</p>		

50.	Uchwała nr XXVIII/263/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 11.02.2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego	05.03.2021 r., poz. 967	obowiązujący
51.	Uchwała nr XXXVI/343/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.10.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Sierosławice	15.11.2021 r., poz. 3599	obowiązujący
52.	Uchwała nr XLII/395/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31.03.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Koczwarą	26.04.2022 r., poz. 1673	obowiązujący
53.	Uchwała nr XLII/396/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31.03.2022 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, Gimnazjalnej, Kpt. Stoińskiego oraz Marszałka Piłsudskiego	26.04.2022 r., poz. 1674	obowiązujący
54.	Uchwała nr XLII/397/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 31.03.2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta	06.05.2022 r., poz. 1826	obowiązujący
55.	Uchwała nr XLV/419/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29.06.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Spacerowej oraz Zachodniej	12.07.2022 r., poz. 2591	obowiązujący
56.	Uchwała nr XLIX/452/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.10.2022 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica	07.11.2022 r., poz.3804	obowiązujący
57.	Uchwała nr XLIX/453/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.10.2022 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Południowej, Jana Piwnika-Ponurego, Robotniczej, Mjr Hubala, 16 Stycznia i Zamkowej	07.11.2022 r., poz. 3805	obowiązujący
58.	Uchwała nr XLIX/454/2022 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21.10.2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Nieświń	14.11.2022 r., poz. 3878	obowiązujący
59.	Uchwała nr LIV/504/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30.03.2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta	21.04.2023 r., poz. 1850	obowiązujący
60.	Uchwała nr LVIII/529/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w granicach ulic: Izabelowskiej, Browarnej, ciekłu wodnego od Wincentowa, ulicy Południowej po granice administracyjne miasta	19.07.2023 r., poz. 3068	obowiązujący
61.	Uchwała nr LVIII/530/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Koneckich Odlewników oraz części sołectwa Kornica	19.07.2023 r., poz. 3069	obowiązujący
62.	Uchwała nr LVIII/531/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2023 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta <i>Uwaga! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr SPN.III.4130.35.2023 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 01.08.2023 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>	19.07.2023 r., poz. 3070	obowiązujący w części
63.	Uchwała nr LVIII/532/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.06.2023 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania	19.07.2023 r., poz. 3071	obowiązujący

	przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granicy administracyjnej miasta		
64.	Uchwała nr LXI/557/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie oraz sołectwa Kornica	19.10.2023 r., poz. 4056	obowiązujący

Źródło: dane pochodzące z zasobów Rejestru urbanistycznego UMiG w Końskich; opracowanie własne.




Około 26% powierzchni objętej obowiązującymi planami miejscowymi zlokalizowane jest na terenie miasta Końskie, a pozostałe 74% powierzchni zlokalizowane jest na terenie gminy. Jednakże, co ciekawe, powierzchnia miasta objęta jest planami miejscowymi w 78%, a powierzchnia gminy w zaledwie 11,2%.

Plany miejscowe uchwalone na mocy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym obejmują łącznie 5,36 ha, co stanowi ok. 0,15% powierzchni wszystkich obowiązujących MPZP.



Źródłem wyżej wymienionych powierzchni jest Rejestr Urbanistyczny miasta i gminy Końskie (dot. powierzchni MPZP) oraz Główny Urząd Statystyczny (dot. powierzchni gminy i jednostek ewidencyjnych).

Rys.1. Aktualny stan miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie.

LEGENDA

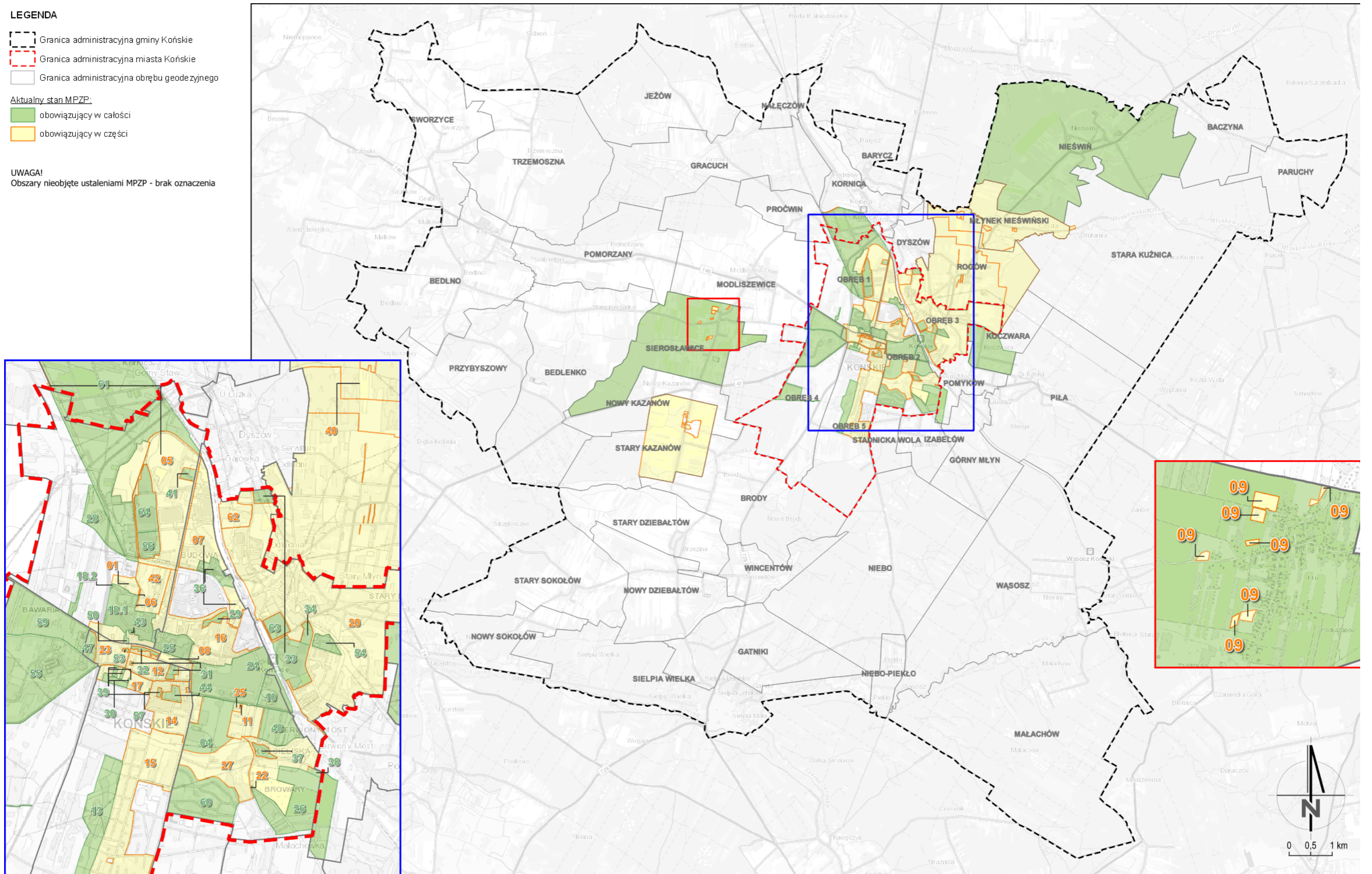
-  Granica administracyjna gminy Końskie
-  Granica administracyjna miasta Końskie
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Aktualny stan MPZP:

-  obowiązujący w całości
-  obowiązujący w części

UWAGA!

Obszary nieobjęte ustaleniami MPZP - brak oznaczenia



Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; podkład: BDOT10K, opracowanie własne.

4.2. ZGODNOŚĆ OBOWIAZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPiZP

4.2.1. ZMIANY WPROWADZONE REFORMĄ

Zgodnie z art. 32 ust. 3 UPiZP przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g (aktualnie brak podstaw do oceny, gdyż gmina nie posiada jeszcze POG), art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP, wobec czego w niniejszym dokumencie przeanalizowane zostaną tylko nowelizacje dotyczące art. 15 i 16 ust. 1.

Reforma wprowadziła następujące zmiany w art. 15 UPiZP:

- 1) brzmienie ust. 1 zmieniono z: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:”* na: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:”*;
- 2) brzmienie ust. 2 pkt 6 zmieniono z: *„zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”* na: *„zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”*;
- 3) brzmienie ust. 2a zmieniono z: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmujący co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.”* na: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.”*;
- 4) po ust. 2a dodano ust. 2b w brzmieniu: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.”*;
- 5) w ust. 3:
 - a) uchylono pkt 3a (*„granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko<, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a”*) i 4 (*„granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a”*),
 - b) w pkt 10 kropkę zastąpiono średnikiem i dodano pkt 11–13 w brzmieniu:
 - 11) *maksymalną intensywność zabudowy;*
 - 12) *maksymalną liczbę miejsc do parkowania;*
 - 13) *linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.”*;
- 6) brzmienie ust. 4 zmieniono z: *„Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687) oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji”* na: *„Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.”*

Zmiany w art. 16 UPiZP to po ust. 1 dodano ust. 1a w brzmieniu: *„W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.”*

Powyższe zmiany weszły w życie 24 września 2023 r. niemniej jednak, zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w art. 67 Reformy, dla procedur planistycznych, które w momencie wejścia w życie Reformy nie zostały zakończone i były już na etapie opiniowania i uzgadniania, należy stosować przepisy UPiZP w brzmieniu dotychczasowym. Co więcej, dla tych procedur nie stosuje się także nowych definicji wprowadzonych w art. 2 pkt 28-35 Reformy, które obowiązują jednak dla procedowanych planów miejscowych będących przed opiniowaniem i uzgadnianiem w dniu wejścia w życie Reformy.

Z kolei jedną z ważniejszych zmian jakich Reforma dokonała w zakresie Prawa geologicznego i górniczego, mającą bezpośredni wpływ na politykę przestrzenną gminy, jest zmiana brzmienia art. 95 ust. 2 na:

„Zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji wprowadza się w planach ogólnych gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województw w terminie:

- 1) 2 lat od dnia doręczenia decyzji lub kopii decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej albo dodatku do dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej;*
- 2) roku od dnia doręczenia decyzji o uznaniu złoża kopaliny lub jego części za złożo strategiczne.”*

W przypadku, gdy gmina nie dopełni ww. obowiązku, w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu ww. terminu wojewoda zobowiązany jest do wydania zarządzenia zastępczego, a co za tym idzie, może się to wiązać z kosztami dla gminy w postaci kar wynikających z art. 96 ust.1a Prawa geologicznego i górniczego. Wojewoda może także odstąpić od wymierzenia kary lub ją uchylić, o ile zajdą okoliczności, o których mowa w art. 96 ust. 1b i 1c ww. ustawy.

Od dnia wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy do gminy nie została doręczona żadna z ww. decyzji, wobec czego brak jest na ten moment podstaw do zmiany obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

Warto dodać, że w następstwie Reformy, w analizowanym okresie, art. 15 UPiZP uległ jeszcze jednej korekcie. Mianowicie, w myśl ustaleń ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, w art. 15 po ust. 2b dodano ust. 2c w brzmieniu:

„W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;*
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.”*

Ustalenia weszły w życie 28 października 2023 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi tejże ustawy (art. 57), do postępowań w sprawie uzgodnienia projektów planów miejscowych, wszczętych i niezakończonych przed ww. datą, stosuje się przepisy art. 15 UPiZP w brzmieniu nadanym ww. ustawą.

Kolejnym przepisem wpływającym bezpośrednio na politykę przestrzenną gminy jest art. 95a Prawa geologicznego i górniczego (dodany art. 1 ust. 1 pkt 92 ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r.), zgodnie z którym gmina powinna uwzględnić złoża strategiczne w planie miejscowym. Na obszarze złoża strategicznego powinien obowiązywać zakaz trwałej zabudowy lub zakaz innego sposobu zagospodarowania, który wyłączałby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości.

4.2.2. OCENA ZGODNOŚCI

Obowiązujące MPZP wymienione w Tab.1. pod numerem 1, 2 i 3 sporządzone były na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie, regulacje prawne dotyczące wymogów w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odbiegały od stawianych w dzisiejszym ustawodawstwie. Idąc dalej, wymienione plany miejscowe pozbawione są wielu istotnych elementów kształtujących rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne niewymaganych ówczesnymi przepisami, które stanowiły najczęściej dyspozycję ogólną co do lokalizacji funkcji oraz w bardzo ogólny sposób określały dyspozycję w zakresie sposobu zabudowy, lecz z punktu widzenia prawnego są one nadal obowiązujące. Zważywszy na powyższe uznano, iż przedmiotowe plany miejscowe wymagają dostosowania w całości do aktualnych przepisów prawa oraz zmian uwarunkowań przestrzennych, które nastąpiły w ostatnich latach i dlatego nie poddano ich szczegółowej analizie.

Należy również zauważyć, iż w poniższej ocenie zgodności obowiązujących mpzp z przepisami UPiZP, art. 15 i 16 przeanalizowano w brzmieniu nadanym im ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie uwzględniono zmian wprowadzonych Reformą oraz ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw. Wynika to z omawianych wcześniej przepisów przejściowych (wszystkie obowiązujące MPZP na dzień wejścia w życie zmian były już w obiegu prawnym, bądź były po etapie opiniowania i uzgadniania oraz po ogłoszeniu terminu wyłożenia projektu do publicznego wglądu (dot. MPZP 64)).

Analizie poddano wszystkie MPZP obowiązujące na terenie miasta i gminy Końskie, z wyjątkiem planów miejscowych stanowiących zmianę wyłącznie części graficznej lub tekstowej MPZP, gdyż odnosiły się one do nieznaczącej liczby warunków zawartych w ww. ustawie, co wynika ze specyfiki tych dokumentów (plany dotyczą wyłącznie zmiany wybranych ustaleń). Przedstawienie wyników ocen dla ww. MPZP mogłoby wprowadzać w błąd, gdyż ich niska wartość wskazywałaby na niezgodność z UPiZP, co byłoby błędną interpretacją. Należy uznać, iż skoro ww. dokumenty obowiązują w obiegu prawnym, to spełniły wszystkie wymagane ustawą warunki.

Ocenę aktualności obowiązujących MPZP sporządzono w oparciu o szczegółową analizę w zakresie wymaganej ustawą problematyki, tj.:

- 1) Zgodnie z art. 15 ust. 1 – obowiązujące MPZP zawierają część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium i przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Nie wszystkie posiadają natomiast uzasadnienie, w którym przedstawia się w szczególności:

- a) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- b) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- c) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Brak uzasadnienia obowiązujących MPZP wymienionych w Tab.1. od numeru 4 do 23 wynika z faktu, iż w dacie ich uchwalenia obowiązywała ustawa w poprzednim brzmieniu, zgodnie z którym brak było obowiązku sporządzania ww. uzasadnienia (taki zapis obowiązuje dopiero od 11.11.2015 r.). Ponadto, co istotne, obowiązek przedstawienia w uzasadnieniu sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania został wprowadzony do UPiZP ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, której przepisy weszły w życie 20 września 2019 r., wobec czego MPZP uchwalone przed tą datą nie odnoszą się do tego zagadnienia. Niemniej jednak, plany te w poniższej tabeli nie uzyskały z tego powodu niższej punktacji.

- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 – problematyka, którą należy obowiązkowo określić wraz z informacją czy przedmiotowy MPZP spełnia dany warunek zawiera tabela nr 2.
- 3) Art. 15 ust. 2a stanowi, że „Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu”. Mowa tu o lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zaś obszary, na których mogą być one sytuowane określa się w studium.
- 4) Zgodnie z art. 16 ust. 1 - plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Skala obowiązujących MPZP:

- a) 1:2000 – MPZP 5, 40, 45, 46, 51, 52, 58¹;
- b) 1:500 – MPZP 35 i 37;
- c) 1:1000 – pozostałe MPZP.

Powierzchnia obowiązujących MPZP, uchwalonych w skali 1:500 i 1:2000, uzasadnia zastosowanie tych skali opracowania.

Poniżej przedstawiono tabelę ze zbiorczą oceną zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP określoną według zasady, że wynik obejmuje skalę od 0 do 16, gdzie 0 oznacza całkowitą niezgodność ustaleń obowiązującego MPZP z UPiZP w zakresie art. 15 i 16 ust. 1, natomiast 16 jego pełną zgodność.

Legenda do tabeli nr 2, poniżej:

¹ Liczba odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab.1

- 1) warunek spełniony – wartość 1,
- 2) warunek niespełniony – wartość 0,
- 3) warunek częściowo spełniony – wartość $\frac{1}{2}$.

Tab.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP.

Lp. ²	Analizowany zakres UPiZP															Wynik	
	Art. 15 ust. 1	Art. 15 ust. 2 pkt:												Art. 15 ust. 2a**	Art. 16 ust. 1		
		1	2	3	3a*	4	5	6	7	8	9	10	11				12
4.	0	1	1	1	0	½	1	½	½	½	1	1	1	1	1	1	12
5.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
6.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
7.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
8.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
9.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	1	½	1	1	1	1	12,5
10.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	0	1	1	1	1	1	12
11.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
12.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
13.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
14.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
15.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
16.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
17.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	½	½	1	1	1	1	1	12,5
18.	0	1	½	½	1	1	½	½	½	1	½	½	1	1	1	1	11,5
19.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
20.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
21.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
22.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	13,5
23.	0	1	1	½	1	1	1	½	½	1	½	1	1	1	1	1	13
24.	1	1	1	½	½	½	1	½	½	1	½	1	1	1	1	1	13
25.	1	1	1	½	½	1	0	½	½	1	½	1	1	1	1	1	12,5
26.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
27.	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
28.	1	1	1	½	½	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	14,5
29.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
30.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
31.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
32.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
33.	1	1	1	½	½	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	14
34.	1	1	1	½	½	1	1	1	½	1	½	1	1	1	1	1	14
35.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
36.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16

² Liczba porządkowa odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab. 1.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY KOŃSKIE




37.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
38.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
39.	1	1	1	1	½	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
40.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
41.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
42.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
43.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
44.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
45.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
46.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
47.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
48.	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,5
49.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
50.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
51.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
52.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
53.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
54.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
55.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
56.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
57.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
58.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
59.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
60.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
61.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
62.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
63.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
64.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16

Źródło: opracowanie własne.



*Zapis art. 15 ust. 2 pkt 3a UPIzP obowiązuje dopiero od 11.09.2015 r., wobec czego MPZP 4-23 nie były zobligowane do jego spełnienia, niemniej jednak wszystkim planom miejscowym, które w sposób bezpośredni lub pośredni określają zasady kształtowania krajobrazu, zdecydowano się przyznać wartość 1 (warunek spełniony)

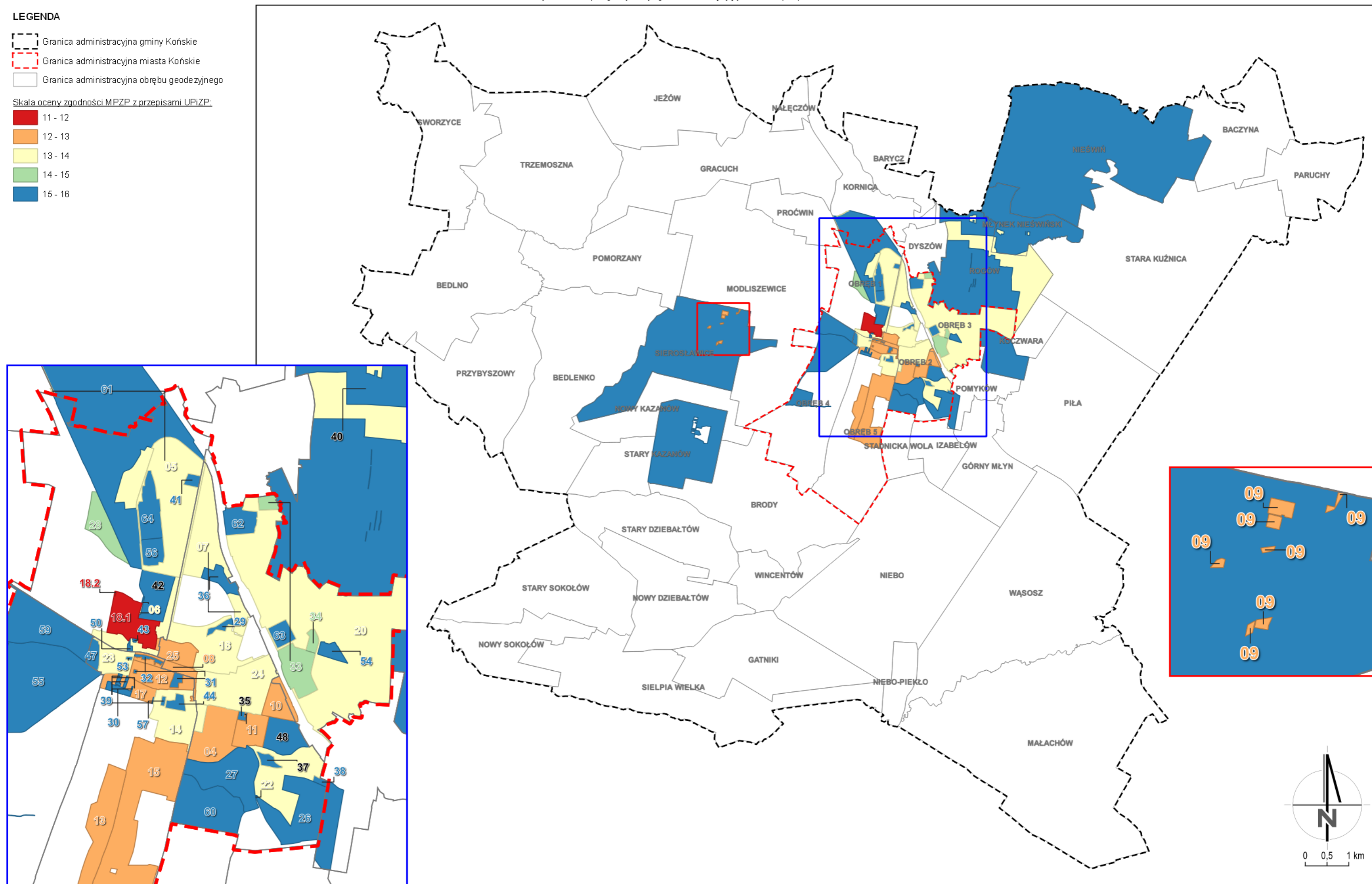
**Zapis art. 15 ust. 2a UPIzP obowiązuje dopiero od 11.11.2015 r., wobec czego MPZP 4-23 nie były zobligowane do jego spełnienia, niemniej jednak wszystkie go spełniają, wobec czego zdecydowano się przyznać im wartość 1

LEGENDA

-  Granica administracyjna gminy Końskie
-  Granica administracyjna miasta Końskie
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Skala oceny zgodności MPZP z przepisami UPiZP:

-  11 - 12
-  12 - 13
-  13 - 14
-  14 - 15
-  15 - 16



Źródło: opracowanie własne.

Podsumowując, wszystkie obowiązujące MPZP na terenie miasta i gminy Końskie zawierają ustalenia w większości zgodne z wyżej przedstawionymi przepisami UPiZP, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszarów, dla których zostały sporządzone.

Żaden plan sporządzony przed rokiem 2017 nie uzyskał pełnej punktacji, niemniej jednak nie powoduje to konieczności ich natychmiastowej zmiany, ponieważ wykazane rozbieżności nie są definitywnie jednoznaczne. Dla przykładu, wszystkie obowiązujące MPZP z pozycji od 5 do 25 uzyskały wartość ½ dla warunku określonego art. 15 ust. 2 pkt 3 UPiZP (zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu), gdyż nie odnosiły się w sposób bezpośredni do zasad ochrony krajobrazu.

Dodatkowo w wybranych MPZP brak jest ustaleń odnoszących się do:

- 1) zasad ochrony ładu przestrzennego – w sposób bezpośredni;
- 2) wysokości zabudowy, wyrażonej jednocześnie w metrach i liczbie kondygnacji (wprawdzie taki wymóg nie pojawia się w UPiZP bezpośrednio, jednak z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego uznaje się, że jest on korzystny i uzasadniony);
- 3) powierzchni i intensywności zabudowy;
- 4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 5) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w sposób bezpośredni;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasad modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – sposób pośredni;
- 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu – w sposób pośredni.

Co istotne, aktualne zasady konstruowania uchwały MPZP zakładają, że powinno się w niej odnieść do wszystkich wymienionych w art. 15 ust. 2 UPiZP ustaleń, zatem jeśli w granicach opracowania dany element nie występuje, konieczne jest zawarcie w nim stosownej informacji.

Należy zwrócić uwagę, że plany uchwalane po wspomnianym roku 2017 w większości uzyskały pełną możliwą skalę, tj. 16 punktów.

Podsumowując, niezależnie od powyższego nie stwierdza się, aby któryś z obowiązujących MPZP zawierał na tyle istotne braki, żeby jego zmiana była konieczna w trybie pilnym.

Przy sporządzaniu MPZP lub ich zmiany należy mieć na uwadze Ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, którego realizacja stanowi cel publiczny. Na dzień sporządzenia niniejszej analizy, zgodnie z informacjami na stronie internetowej CPK³, na terenie gminy Końskie planowane są następujące inwestycje:

- 1) przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej nr 25 na odc. Opoczno – Wąsosz Konecki,
- 2) budowa linii kolejowej nr 89 na odc. Wąsosz Konecki – Kielce,
- 3) przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej nr 25 na odc. Wąsosz Konecki – Skarżysko Kamienna.

W przypadku ujawnienia na danym terenie inwestycji związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego, w MPZP należy uwzględnić ich lokalizację a także sposób zagospodarowania.

Ponadto, uwarunkowaniem o niebagatelnym znaczeniu wpływającym na kształt lokalnej polityki przestrzennej są mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego. Brak określenia w MPZP granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 7 UPiZP.

Należy także zwrócić uwagę, że 30 października 2020 r. weszła w życie nowelizacja UPiZP (wprowadzona ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw), którą dodano rozdział 5a dotyczący zbiorów danych przestrzennych. Od tego momentu organy sporządzające MPZP mają obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, a także aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Mają one obejmować co najmniej atrybuty zawierające informację o akcie oraz lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej i część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją – obie w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Sposób tworzenia oraz przeprowadzania wszelkich działań związanych ze zbiorem danych przestrzennych do MPZP określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

³ <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/kolej/swietokrzyskie>

Zwraca się także uwagę, że należy zweryfikować i uzupełnić obowiązujące plany o zapisy wskazane w art. 15 ust. 3 UPiZP (w zależności od zaistniałych potrzeb).

4.3. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA

Obecnie na terenie miasta i gminy Końskie prowadzonych jest 6 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których podstawy prawne, zakres przedmiotowy oraz etap prac przedstawia poniższy wykaz (kolejność chronologiczna zgodnie z dniem podjęcia uchwały o przystąpienia do sporządzenia planu).

Tab.3. Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Końskie, stan na marzec 2024 r.

Lp.	Nr i data uchwały Rady Miejskiej	Nazwa	Etap prac (stan na marzec 2024 r.)
1.	XLII/393/2017 z dnia 30 października 2017 r., zmieniona uchwałami Nr: 1) XXX/294/2021 z dnia 21 kwietnia 2021 r. (zmiana granic); 2) LVIII/533/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r. (zmiana granic);	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący sołectwo Modliszewice	Procedura na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu
2.	XXI/187/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część sołectwa Wąsosz	Procedura na etapie wniosku o uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne
3.	XXXIII/329/2021 z dnia 29 czerwca 2021 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów	Procedura na etapie uzgadniania i opiniowania
4.	XLVI/421/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Kazanowskiej, Krakowskiej, 16 Stycznia, Zamkowej, Ks. Granata i Strażackiej	Procedura na etapie po wyłożeniu do publicznego wglądu*
5.	LXVI/591/2024 z 25 stycznia 2024 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący sołectwo Gracuch	Procedura na etapie tworzenia projektu przez projektanta oraz zbierania wniosków
6.	LXVII/594/2024 z dnia 15 lutego 2024 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej	Procedura na etapie tworzenia projektu przez projektanta oraz zbierania wniosków

Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne.

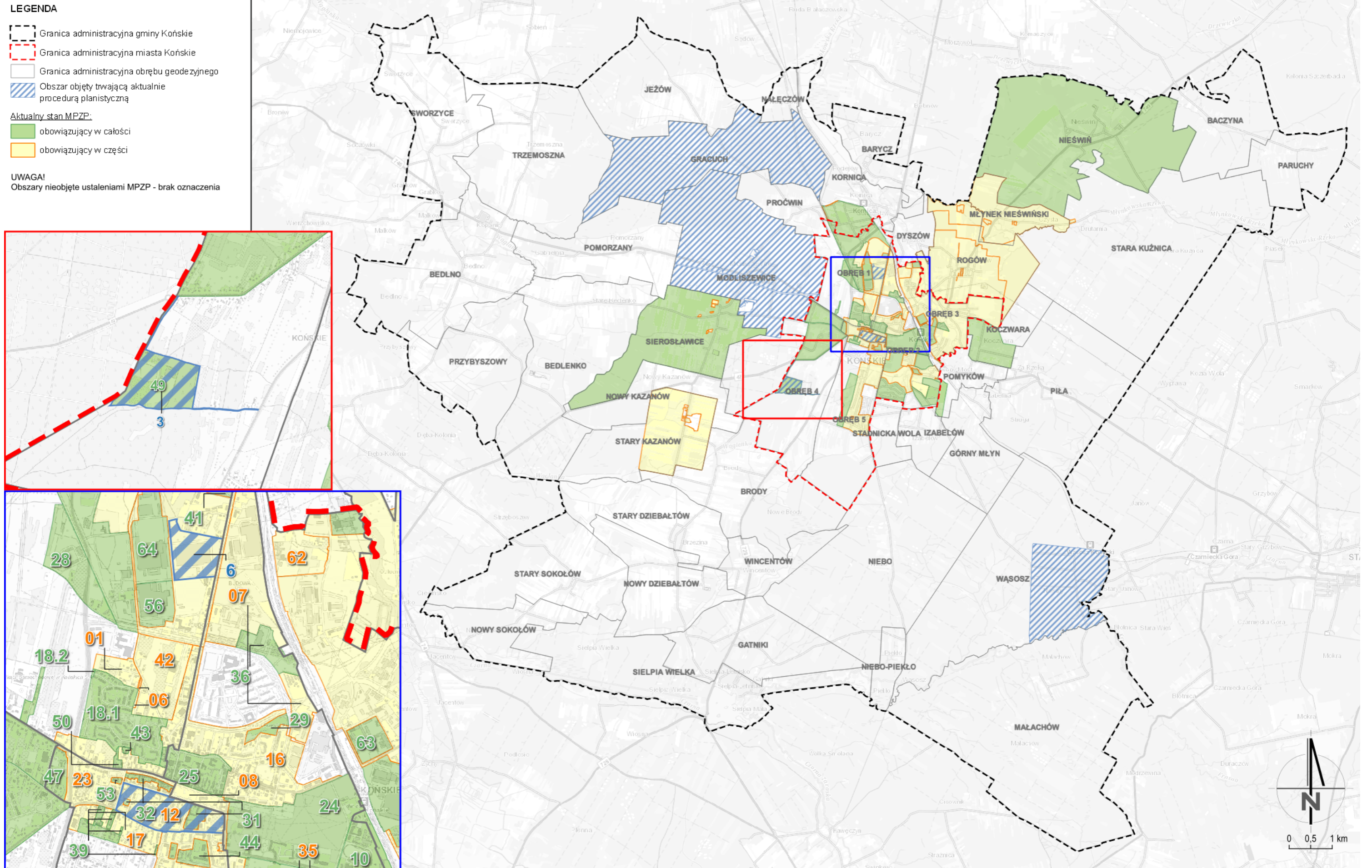
*Na dzień przystąpienia do sporządzenia niniejszej analizy projekt był w trakcie oczekiwania na uchwalenie

Ogólna powierzchnia ww. obszarów objętych projektami planów miejscowych wynosi 1940,7 ha z czego aż ok. 98,1% zlokalizowana jest na terenie gminy natomiast pozostałe ok. 1,9% to grunty znajdujące się w obrębie miasta.

Większość podjętych uchwał odnosi się do terenów zlokalizowanych w centralnej i północno-zachodniej części gminy (wraz z miastem). Wyłącznie procedura wskazana w powyższym wykazie pod pozycją 2 obejmuje zasięgiem teren zlokalizowany w południowo-wschodniej części gminy.

Trzy z wyżej wymienionych procedur dotyczą obszarów, na których nie obowiązują aktualnie MPZP, wobec czego uchwalenie przedmiotowych projektów spowoduje zwiększenie powierzchni pokrycia gminy Końskie planami miejscowymi o 1904,5 ha, co stanowi ok. 7,6% powierzchni całej gminy Końskie.

Rys.3. Lokalizacja obszarów trwających procedur planistycznych na tle obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Końskie.



Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; podkład: BDOT10K, opracowanie własne.

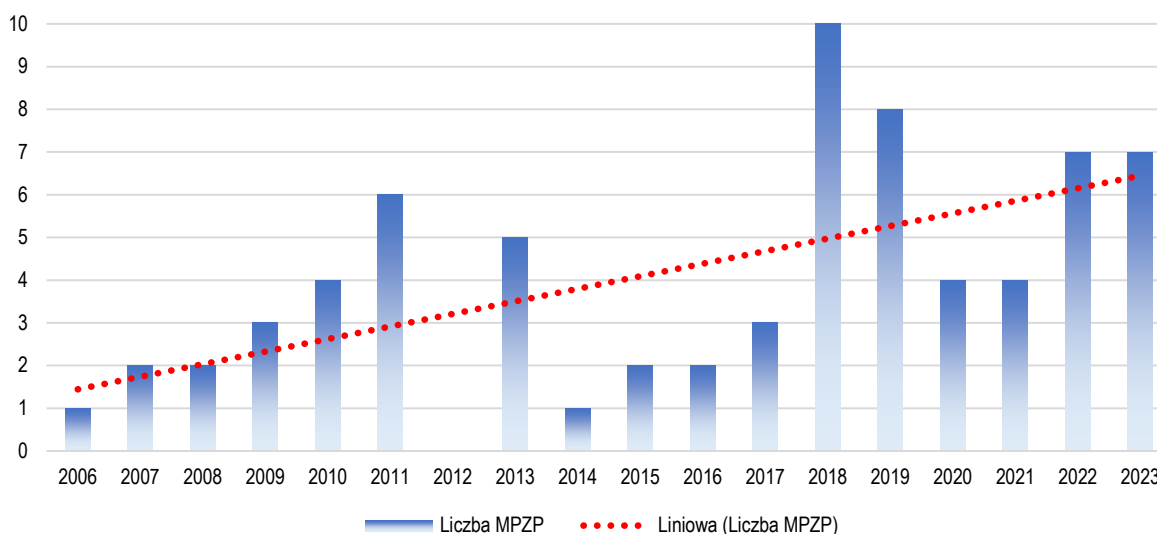
4.4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP

Analizując ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych należy stwierdzić, że od wejścia w życie UPiZP, tj. od połowy 2003 r. do końca lutego 2024 r., Rada Miejska w Końskich podjęła łącznie 70⁴ uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP bądź zmiany MPZP (w tym zmiany tekstowej), z czego:

- 1) 6 procedur planistycznych jest w trakcie opracowania;
- 2) zakończone zostały procedury 67 planów (3 procedury wynikały z konieczności wprowadzenia niewielkich korekt spowodowanych rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Świętokrzyskiego lub stwierdzeniem przez wspomniany organ nieprawidłowości wymagających korekty, wobec czego procedowane były na podstawie tej samej uchwały intencyjnej co zmieniany przez nie plan miejscowy).

W rezultacie, począwszy od roku 2003, rocznie uchwalane są średnio 4 plany miejscowe (dokładnie jest to wskaźnik 3,9 MPZP na 1 rok), co ocenia się jako wysoki wskaźnik. Poniżej wykres z tendencjami w ujęciu rocznym.

Rys.4. Wykres wskazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie w ujęciu rocznym, stan na marzec 2024 r.



Źródło: opracowanie własne.

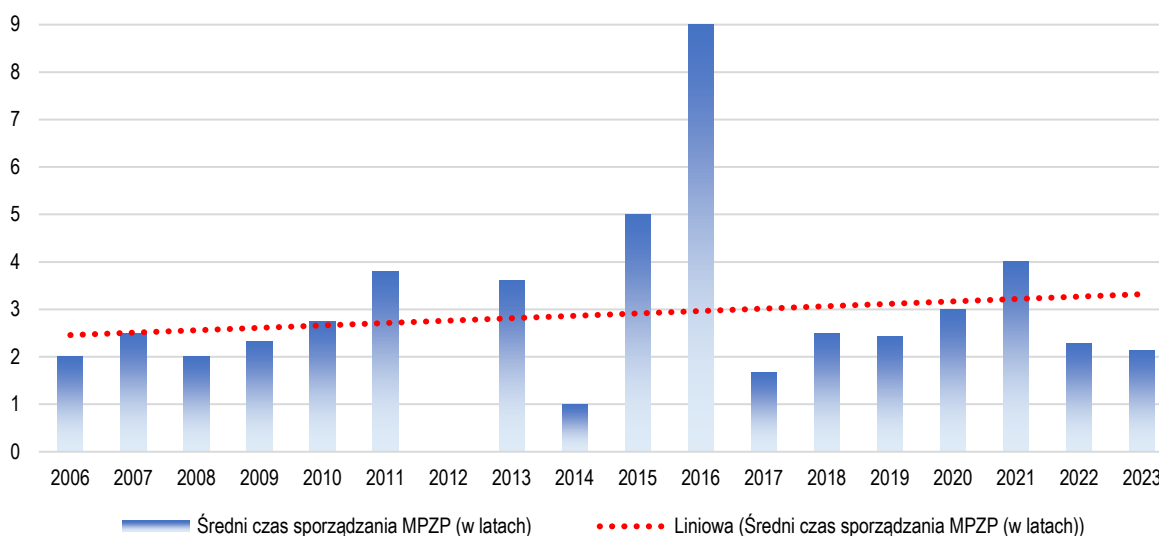
Jak widać powyżej, zauważalna jest tendencja wzrostowa w liczbie sporządzonych MPZP w badanym zakresie czasu. Analizę rozpoczyna plan miejscowy uchwalony w 2006 r. Do tego czasu (począwszy od połowy 2003 r.) nie sporządzono żadnego MPZP. Na początku analizowanego okresu (lata 2006-2010) liczba uchwalanych dokumentów planistycznych zaczęła stopniowo rosnąć i wynosiła od 1 do 4. Następne lata to sinusoida, wskazująca raz na nagłe wzrosty liczby uchwalonych MPZP (np. w 2011, 2013 i 2018 r.), a raz na ich spadki (np. w 2012 (brak MPZP), 2014 r. czy 2020 r.). Latami o najwyższej liczbie sporządzonych planów miejscowych były: 2018, 2019, 2022 i 2023 (łącznie w te cztery lata uchwalono: 32 dokumenty, co stanowi niemal połowę wszystkich MPZP uchwalonych w analizowanym okresie czasu).

Z dostępnych danych wynika, że średnia długość procedury planistycznej w analizowanym okresie wynosi około 3 lat. Czas od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP do jego uchwalenia średnio najdłuższy był w 2016 r. i wynosił 9 lat. Z kolei najkrótsza procedura planistyczna zakończyła się w 2014 r. i trwała w przybliżeniu rok. Odnotowano także przypadki prowadzenia procedur w czasie krótszym niż rok, przy czym dotyczyły one zmian tekstowych planów miejscowych.

Należy zaznaczyć, iż w przypadku, gdy w danym roku uchwalonych zostało kilka planów, w pierwszej kolejności obliczono średnią dla danego roku, a następnie wynik ten uwzględniano w analizie jako średni czas sporządzenia MPZP dla danego roku i na tej podstawie obliczona została średnia długość procedury planistycznej w całym analizowanym zakresie czasu. Poniżej szczegółowy wykres.

⁴ Liczba nie uwzględnia procedur planistycznych, które w analizowanym okresie czasu zostały wszczęte, lecz na późniejszym etapie zaniechano ich realizacji (m.in. z uwagi na brak uzyskania pozytywnych uzgodnień właściwych organów) oraz procedur związanych z uchwaleniem nieobowiązujących już MPZP

Rys.5. Wykres obrazujący średni czas sporządzenia MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie w ujęciu rocznym, stan na marzec 2024 r.






Źródło: opracowanie własne.

Należy zwrócić uwagę, że w analizowanym okresie czasu, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone jedynie w obrębach wiejskich: Stara Kuźnica, Stary Kazanów, Sierosławice, Nieświń, Młynek Nieświński, Rogów, Kornica, Pomyków, Proćwin, Dyszów, Koczwara oraz w obrębach 1-5 miasta Końskie. Przy czym, należy zauważyć, iż w obrębach Dyszów, Proćwin i Stara Kuźnica plan miejscowy obejmuje jedynie niewielką powierzchnię terenu. Z kolei obrębami pokrytymi w 100% obowiązującymi MPZP są: Nieświń, Rogów i Sierosławice. Wyróżnić należy także Obręb 2 i 3 miasta Końskie oraz obręb wiejski Młynek Nieświński, gdyż pokrycie planami miejscowymi wynosi w ich granicach kolejno: 85,5%, 90% i 99,9%. Rozkład udziału obowiązujących MPZP w powierzchni wszystkich obrębów przedstawiony został na Rys.4.







Zagospodarowanie terenu na obszarach niepokrytych obowiązującymi MPZP odbywa się w całości wyłącznie na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

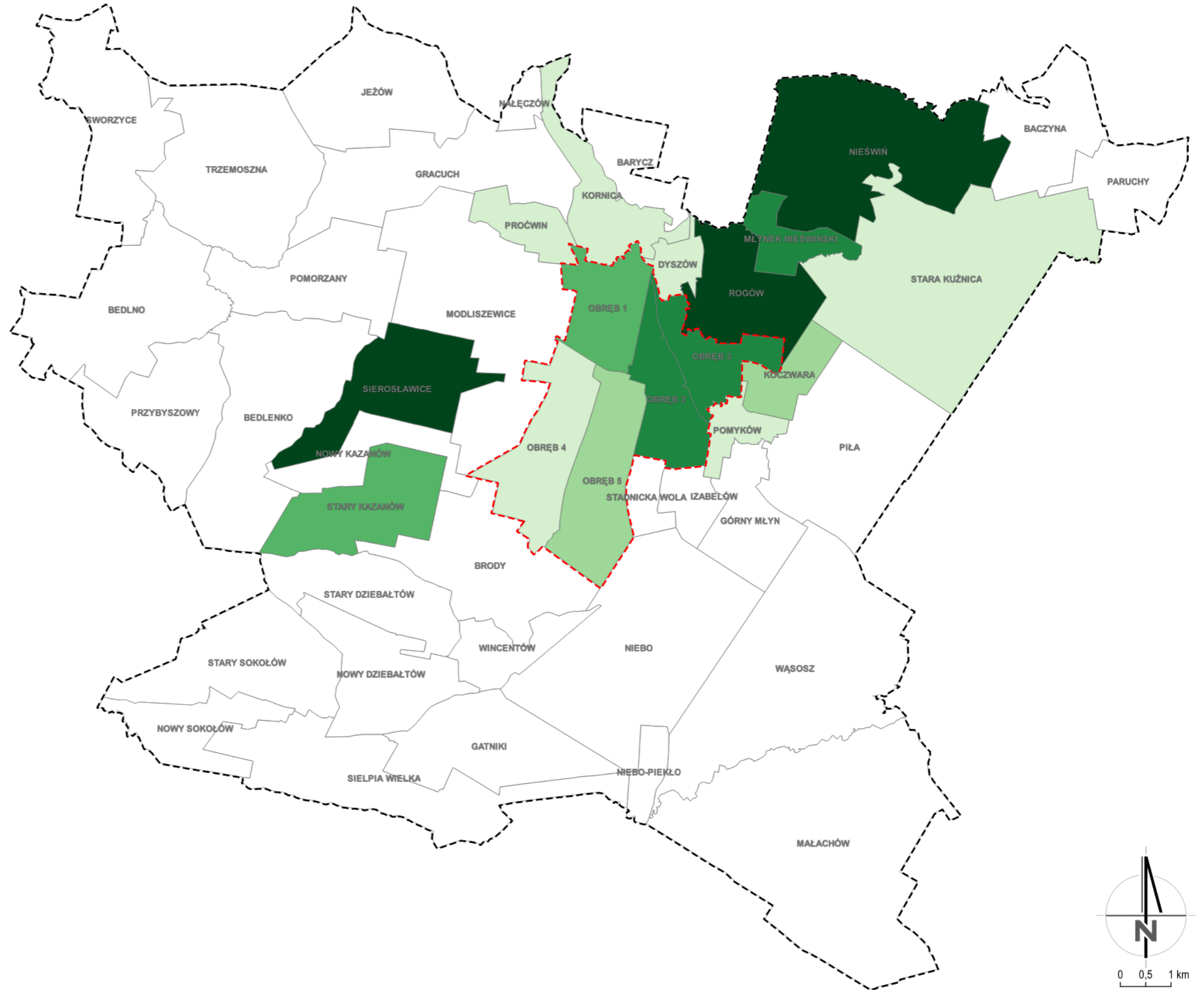
Rys.1. Mapa udziału powierzchni terenów objętych MPZP w podziale na obręby Miasta i Gminy Końskie.

LEGENDA

-  Granica administracyjna gminy Końskie
-  Granica administracyjna miasta Końskie
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Udział powierzchni terenów objętych MPZP w obrębie:

-  0%
-  0<25%
-  25%<50%
-  50%<75%
-  75%<100%
-  100%



4.5. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ SUIKZP DO SPORZĄDZENIA MPZP

W ustaleniach obowiązującego SUIKZP miasta i gminy Końskie (część III, pkt 8 i 9) wyszczególniono dwa rodzaje obszarów, dla których zachodzi potrzeba sporządzenia planu miejscowego.

- 1) Obszary, dla których sporządzenie MPZP jest obowiązkowe:
 - a) obszary, dla których obowiązek opracowania planu miejscowego wynika z przepisów odrębnych:
 - tereny poszerzeń cmentarzy,
 - obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości (studium nie wskazuje takich obszarów),
 - obszar parku kulturowego,
 - b) obszary przestrzeni publicznej:
 - centrum miasta Końskie,
 - centra wsi: Dziebałów, Sielpia, Nowy Kazanów, Modliszewice, Sierosławie, Kornica, Nieświń, Kuźnica, Rogów, Pomyków,
 - tereny plaż miejskich przy zbiorniku wodnym w Sielpi,
 - c) obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 2) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy:
 - a) tereny, w stosunku do których określono inne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania niż wynikające z ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
 - b) tereny w wyniku realizacji których nastąpi zmiana przeznaczenia, w szczególności tereny gruntów rolnych przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne – tereny nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) tereny gruntów leśnych przeznaczone na cele nieleśne – niewielki obszary przeznaczone pod lokalizację lub modernizację dróg, w tym obwodnicy południowej miasta Końskie w ciągu drogi krajowej nr 42,
 - d) tereny związane z realizacją inwestycji celu publicznego,
 - e) tereny, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię, z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi.

Co istotne, nie wszystkie ww. tereny zostały wyznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium (np. tereny plaż miejskich przy zbiorniku wodnym w Sielpi czy centra poszczególnych wsi). Ponadto, analiza wykazała, że dla części z ww. obszarów zostały już sporządzone MPZP (po wejściu w życie ustaleń Studium) lub aktualnie trwają procedury planistyczne.

5. ANALIZA UCHWAŁ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH, W TYM LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [dalej: inwestycje mieszkaniowe], a także standardy ich lokalizacji i realizacji określa ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [dalej: ustawa mieszkaniowa].

Według ww. ustawy procedura związana z ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygląda następująco (przedstawiono schemat ogólny):

- 1) inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy;
- 2) następnie rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku (jeżeli uchwała, o której mowa powyżej, nie może być podjęta w terminie 60 dni, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu pierwotnego – 60 dni). Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Zgodnie z ustawą mieszkaniową, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje wówczas inwestora o wygaśnięciu uchwały. W myśl art. 9. Ustawy mieszkaniowej, jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzeniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się tę inwestycję.

Ponadto, zgodnie z art. 19 ustawy mieszkaniowej, gmina może określić w drodze uchwały tzw. lokalne standardy urbanistyczne, w zakresie parametrów określonych w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Od dnia wejścia w życie ustawy mieszkaniowej do dnia sporządzenia niniejszej analizy na terenie miasta i gminy Końskie nie odnotowano żadnych wniosków inwestorów o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, a co za tym idzie, nie wystąpiła potrzeba podjęcia przez Radę Miejską stosownych uchwał. Co więcej, gmina dotychczas nie podjęła także uchwały o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych, a więc potencjalne inwestycje mieszkaniowe realizowane będą w oparciu o standardy określone w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy mieszkaniowej.

Niemniej jednak, zaleca się monitorowanie prac dotyczących realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na etapie sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego (bądź jego zmiany) należy uwzględnić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynikające z realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, podczas sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, należy uwzględnić lokalizacje inwestycji mieszkaniowych, dla których po zrealizowaniu inwestycji wydano pozwolenie na użytkowanie.

Należy mieć także na uwadze, iż zgodnie z Reformą, do dnia 31 grudnia 2025 r. uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju sporządzonej dla obszaru otoczenia CPK, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Warto dodać, że na dzień sporządzenia niniejszej analizy, strategia rozwoju dla obszaru otoczenia CPK nie obejmuje swoim zasięgiem terenu miasta i gminy Końskie.

Ponadto, w myśl przepisów Reformy, ustawa mieszkaniowa traci moc z dniem 1 stycznia 2026 r. na rzecz nowego instrumentu planowania przestrzennego, jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny [dalej ZPI], o którym mowa w art. 37ea UPiZP. Narzędzie to uwzględnia partycypację społeczną i zasady ładu przestrzennego i dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych, wobec czego daje większe możliwości. ZPI może zostać uchwalony przez Radę Gminy na wniosek inwestora i obejmuje obszar inwestycji głównej oraz uzupełniającej. Instrument ten stanowi szczególną formę planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy planów miejscowych lub ich części obowiązujących na terenie objętym ZPI.

Niezależnie od powyższego, przepisy przejściowe zawarte w art. 70 i 75 Reformy stanowią, że:

- 1) dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zachowują moc i mogą być zmieniane;
- 2) do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy mieszkaniowej, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Reformy;
- 3) uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, podjęte przed dniem 1 stycznia 2026 r., zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

6. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP

6.1. METODYKA

Metoda przyjęta w analizie wniosków składa się z następujących etapów:

- 1) etap wstępny – rozpoznanie i selekcja wniosków pod kątem obszarowym (wg. obrębu geodezyjnego), funkcji oraz okresu, których dotyczyły. Wyniki wstępnego etapu prac zostały zaprezentowane w pkt. 6.2 "Informacje ogólne";
- 2) etap właściwy * – analiza wniosków pod kątem lokalizacji oraz zgodności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. W ramach przedmiotowego etapu prac dokonano eliminacji wniosków, które zostały już uwzględnione w toku zrealizowanych lub toczących się procedur planistycznych oraz wykluczono wnioski niezgodne ze Studium i zgodne lub częściowo zgodne z MPZP;
- 3) etap końcowy ** – analiza wniosków pozostałych (dane wyjściowe z etapu właściwego) pod kątem wybranych uwarunkowań (mających bezpośredni wpływ na jego dalsze uwzględnienie).

* Wyniki etapu zostały przedstawione w pkt. 6.3

** Wyniki etapu zostały przedstawione w pkt. 6.4

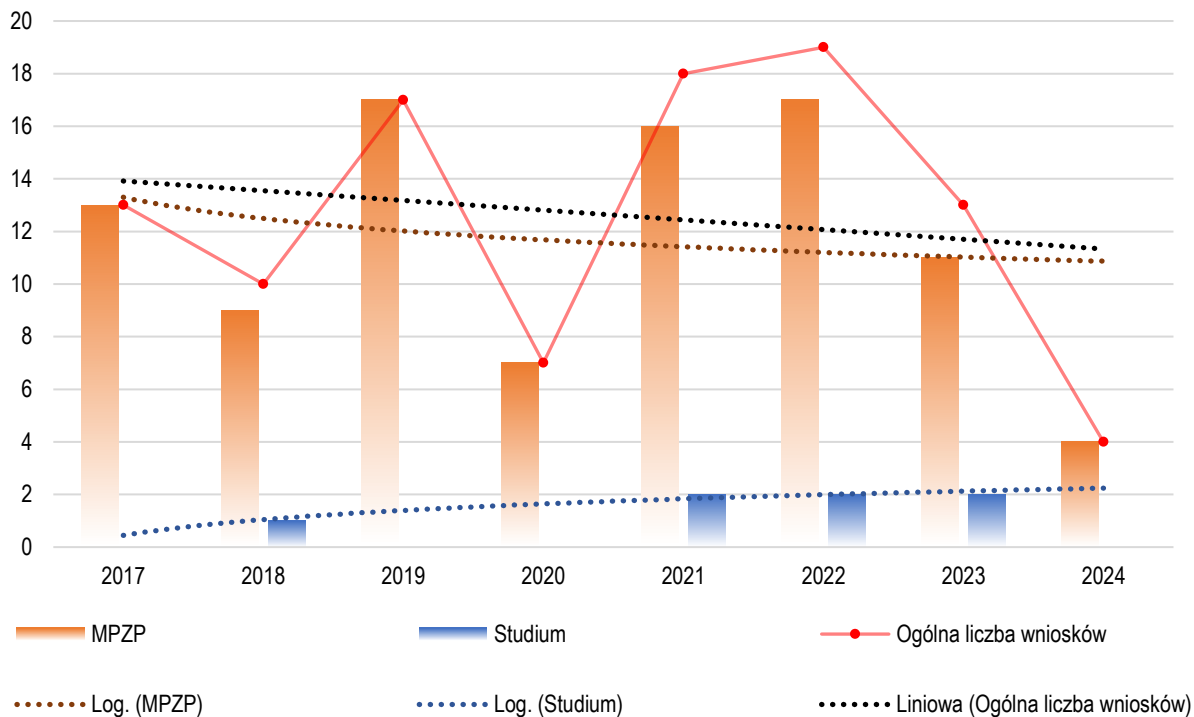
6.2. INFORMACJE OGÓLNE (ETAP WSTĘPNY)

Analiza wniosków dotyczy okresu od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. W tym czasie do tut. urzędu wpłynęły łącznie 94 wnioski. Wszystkie wnioski odnosiły się do sporządzenia lub zmiany MPZP, przy czym 7 wniosków dotyczyło także potrzeby zmiany w Studium. Idąc dalej, z 94 wniosków, które obejmowały ustalenia MPZP, 61 wniosków (64,9% ogółu) odnosiło się do terenu miasta, a 33 wnioski (35,1% ogółu) do terenów zlokalizowanych w granicach gminy.

Ponadto, należy poinformować, iż od momentu wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy, do Urzędu Miejskiego w Końskich nie wpłynęły wnioski w sprawie sporządzenia planu ogólnego.

Jak wskazuje poniższy wykres w ciągu ostatnich dwóch lat badanego okresu możemy zaobserwować spadek ogólnej liczby wszystkich złożonych wniosków co potwierdza linia trendu ogólnej liczby wniosków i świadczy o zmniejszającym się zainteresowaniu lokalnej społeczności zmianami planistycznymi. Latami wyróżniającymi się są rok 2019 i 2022, w których odnotowano największą liczbę wniosków (odpowiednio 17 i 19). Porównując najniższy (pełny statystycznie) rok 2020 do roku 2022 mamy do czynienia z ponad dwukrotnym przyrostem liczby wniosków.

Rys.2. Wykres pokazujący zmianę ilości składanych wniosków dla Studium* i MPZP w badanym okresie.



Źródło: opracowanie własne.

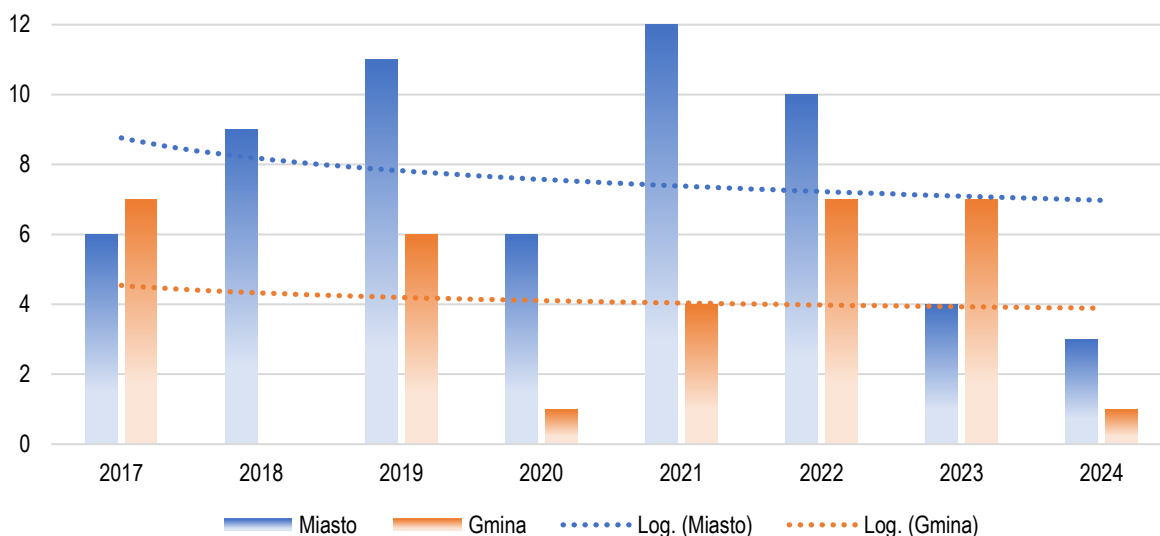
*Wartość łączna przedstawiona w wykazie jest powiększona, ponieważ 7 wniosków odnosiło się również do zmian w Studium.

Analizując wnioski pod kątem obszarowym, można zauważyć znaczącą dysproporcję pomiędzy liczbą wniosków odnoszących się do terenów miejskich a liczbą wniosków dotyczących terenów wiejskich. Co więcej, najwięcej wniosków dla obszaru miasta złożono w roku 2021, podczas gdy dla całej gminy najbardziej obfite pod względem liczby wniosków były lata 2022 i 2023 (z taką samą liczbą wniosków).

Z analizy wynika również, że obrębami charakteryzującymi się największym zainteresowaniem inwestycyjnym są obręby 2 i 3 w mieście Końskie, dla których łącznie złożono 38 wniosków, co stanowi około 40,4% ogółu wniosków. Należy również zaznaczyć, że spośród obrębów położonych w granicach gminy, największą liczbę wniosków odnotowano w Rogowie i Sierosławicach, gdzie złożono łącznie 17 wniosków, co stanowi 18,1% wszystkich wniosków.

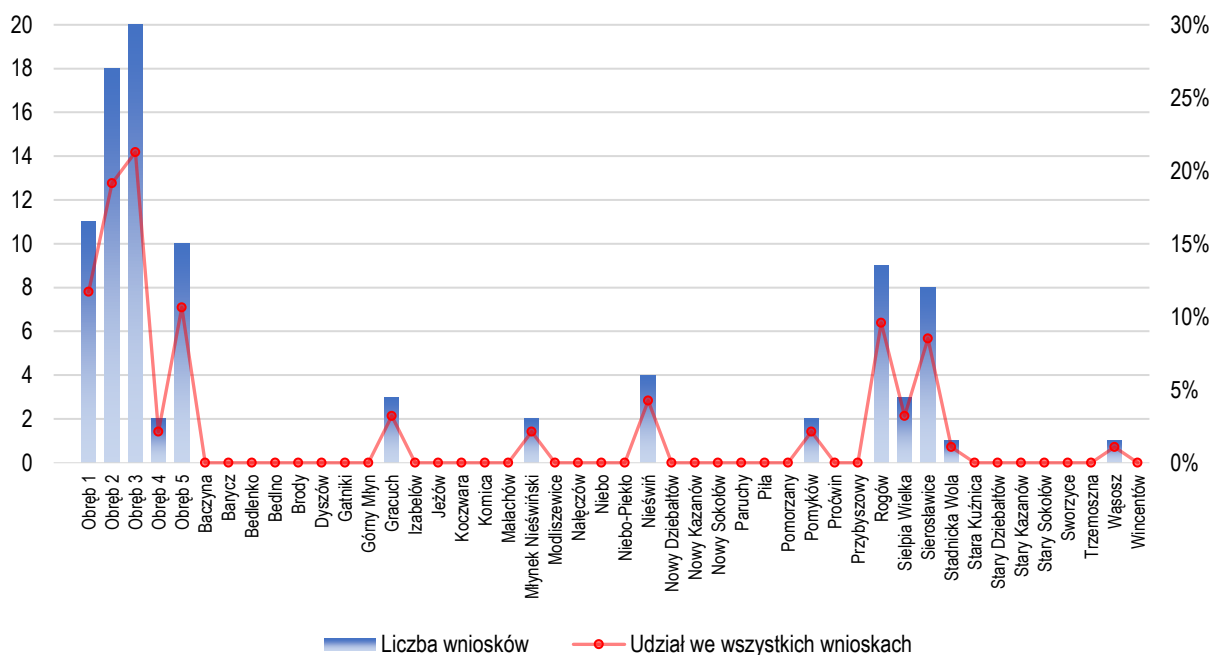
Z kolei obrębami, dla których odnotowano najmniejszą liczbę wniosków (mniej niż 5), są: obręb 4 miasta Końskie, Gracuch, Młynek Nieświński, Nieświń, Pomyków, Sielpia Wielka, Stądnicka Wola i Wąsosz (łącznie złożono dla nich 18 wniosków). Natomiast w pozostałych obrębach na terenie gminy w ciągu siedmiu lat nie zarejestrowano żadnego wniosku, co może świadczyć o niewielkim zainteresowaniu mieszkańców tymi obrębami lub o ich optymalnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Rys.3. Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obszar miasta i gminy.



Źródło: opracowanie własne.

Rys.4. Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obręby geodezyjne.



Źródło: opracowanie własne.

Badając wnioski pod kątem przedmiotowym należy stwierdzić, że w ujęciu ogólnym wnioski dotyczyły zmiany aktualnego przeznaczenia działki/ek lub jej/ich części na tereny o następujących funkcjach*:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – symbol MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – symbol MW;
- 3) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – symbol ML;
- 4) zabudowa usługowa (w tym teren usług handlu wielkopowierzchniowego) – symbol U;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – symbol MN-MW-U;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa – symbol MN-U;
- 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa – symbol MW-U;
- 8) teren produkcji przemysłowej – symbol PP;
- 9) teren elektrowni słonecznej – symbol PEF;
- 10) inne wnioski – symbol INNE.

*funkcje zostały zagregowane wg klas przeznaczenia terenu zgodnie z Rozporządzeniem

Funkcją cieszącą się największym zainteresowaniem wśród lokalnych inwestorów jest mieszkalnictwo jednorodzinne. W ciągu ostatnich lat do urzędu wpłynęło łącznie 35 wniosków od osób zainteresowanych realizacją na swoich nieruchomościach zabudowy jednorodzinnej, co stanowi 37% ogółu wniosków.

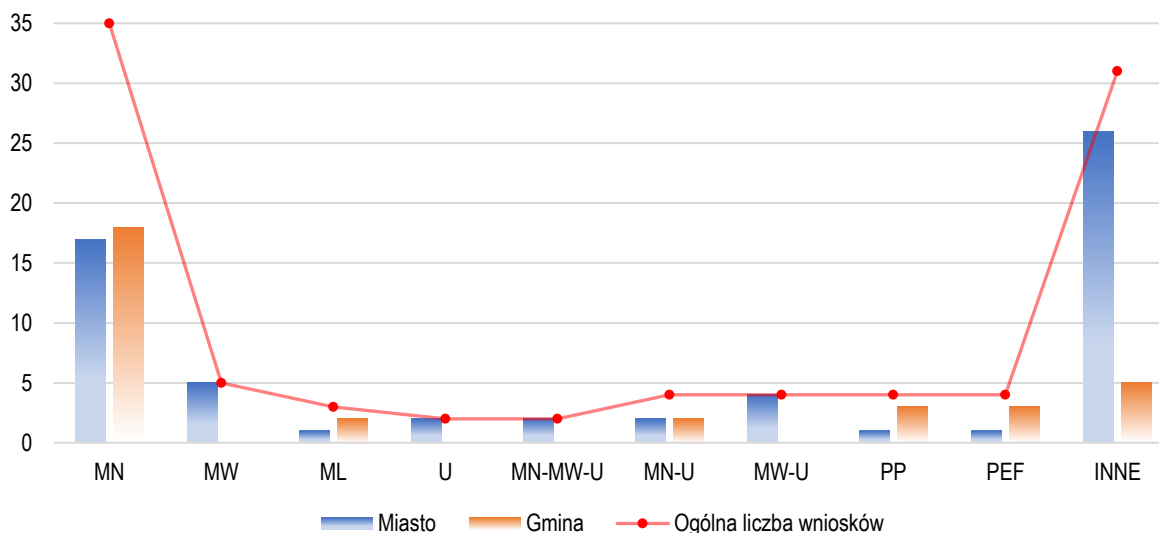
Analizując wnioski w szerszym kontekście (czyli sumując wszystkie wnioski, w których pojawiła się wzmianka o mieszkalnictwie jednorodzinym), widoczna jest znacząca przewaga tej funkcji nad innymi. Suma wniosków dotyczących funkcji MN, MN-MW-U oraz MN-U stanowi około 44% ogólnej liczby wszystkich wniosków.

Należy jednak zwrócić uwagę na wnioski, w których wnioskodawcy łączyli funkcje, których realizacja mogłaby w przyszłości powodować konflikty przestrzenno-społeczne. Przykładem są wnioski oznaczone symbolami MN-MW-U, których łącznie złożono 2. Zdaniem autora, łączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na jednej nieruchomości jest działaniem niewskazanim. Sprzyja to dysharmonii, jest sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju i nie służy zachowaniu ładu przestrzennego, co stanowi podstawową zasadę przyjętą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, takie wnioski nie powinny zostać uwzględnione w całości. Na etapie sporządzania planu miejscowego należy wybrać funkcje możliwe do realizacji na danym terenie, wykluczając jednocześnie te, które nie spełniają omawianych zasad.

W ciągu ostatnich lat zarejestrowano również wiele tzw. wniosków „innych”, w których nie wnioskowano o zmianę konkretnych funkcji zabudowy określonych w obowiązującym planie miejscowym lub Studium. Wnioskowano m.in. o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, zmianę przebiegu linii pasa drogowego, budowę zjazdu lub po prostu o sporządzenie MPZP bez podawania szczegółów. Wnioski „inne” stanowią także jedną z liczniejszych grup, bowiem złożono ich 31, co stanowi około 33% ogółu wniosków.

Pozostałe wnioski dotyczyły zmian przeznaczenia terenu pod funkcje związane z zabudową wielorodzinną (5 wniosków), zabudową letniskową lub rekreacją indywidualną (4 wnioski), zabudową usługową (2 wnioski), zabudową wielorodzinną z funkcją usługową (4 wnioski), terenami produkcji przemysłowej (4 wnioski) oraz terenami elektrowni słonecznej (4 wnioski).

Rys.5. Wykres struktury wniosków w podziale na funkcje zabudowy oraz obszar miasta i gminy



Źródło: opracowanie własne.

6.3. ANALIZA WNISKÓW (ETAP WŁAŚCIWY)

W tej części analizy wniosków w pierwszej kolejności wyłączono wnioski spełniające następujące warunki:

- 1) brak sprecyzowanej treści lub odniesienia do konkretnych działek przez co nie można było wykonać dla nich niezbędnych analiz przestrzennych (ogółem 15 wniosków – 13 na terenie miasta i 2 na terenie gminy);
- 2) wnioski, które zostały już rozstrzygnięte w toku przeprowadzonych i zakończonych (ze skutkiem pozytywnym) procedur planistycznych. W efekcie wyeliminowano 7 wniosków z obszaru miasta, a także 8 wniosków odnoszących się do gruntów zlokalizowanych na obszarze gminy – łącznie 15 wniosków;
- 3) wnioski położone są na obszarach, dla których urząd prowadzi aktualnie procedurę planistyczną. W rezultacie odnotowano 2 wnioski na terenie miasta i 3 wnioski na terenie gminy, w obszarze których aktualnie trwają prace planistyczne, a co za tym idzie, one również nie zostały ujęte w dalszych analizach – łącznie 5 wniosków.

Mając powyższe na uwadze, poddano dalszej analizie łącznie 60 wniosków. W tej fazie badano zgodność wniosków z ustaleniami zawartymi w Studium poprzez porównanie głównych parametrów, takich jak funkcja wnioskowanego terenu w porównaniu z funkcją określoną w Studium. Analizy wykazały, że 34 wnioski nie są zgodne z polityką przestrzenną ustaloną w Studium (w tym 16 dotyczy terenów miejskich i 17 terenów gminnych). W związku z tym przedmiotowe wnioski nie będą uwzględnione w dalszej części analiz, ponieważ nie mają bezpośredniego wpływu na wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Dodatkowo, aby mogły zostać rozpatrzone, konieczne byłoby przystąpienie do opracowania zmiany Studium, co w kontekście wprowadzonej Reformy jest praktycznie niemożliwe.

Należy również zaznaczyć, że w toku kolejnych analiz uwzględniono wnioski, które nie dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu, ale zmiany parametrów zabudowy, przebiegu linii zabudowy, likwidacji planowanej drogi zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, czy też opracowania planu miejscowego dla całego obrębu. Mimo, że Studium nie reguluje większości kwestii poruszanych w tych wnioskach, nie powoduje to ich niezgodności z omawianym dokumentem, dlatego mogą zostać one uwzględnione.

Uwaga! Od tej części analizy wartości dotyczą de facto ilości działek, dla których złożono wniosek, a nie ilości wniosków

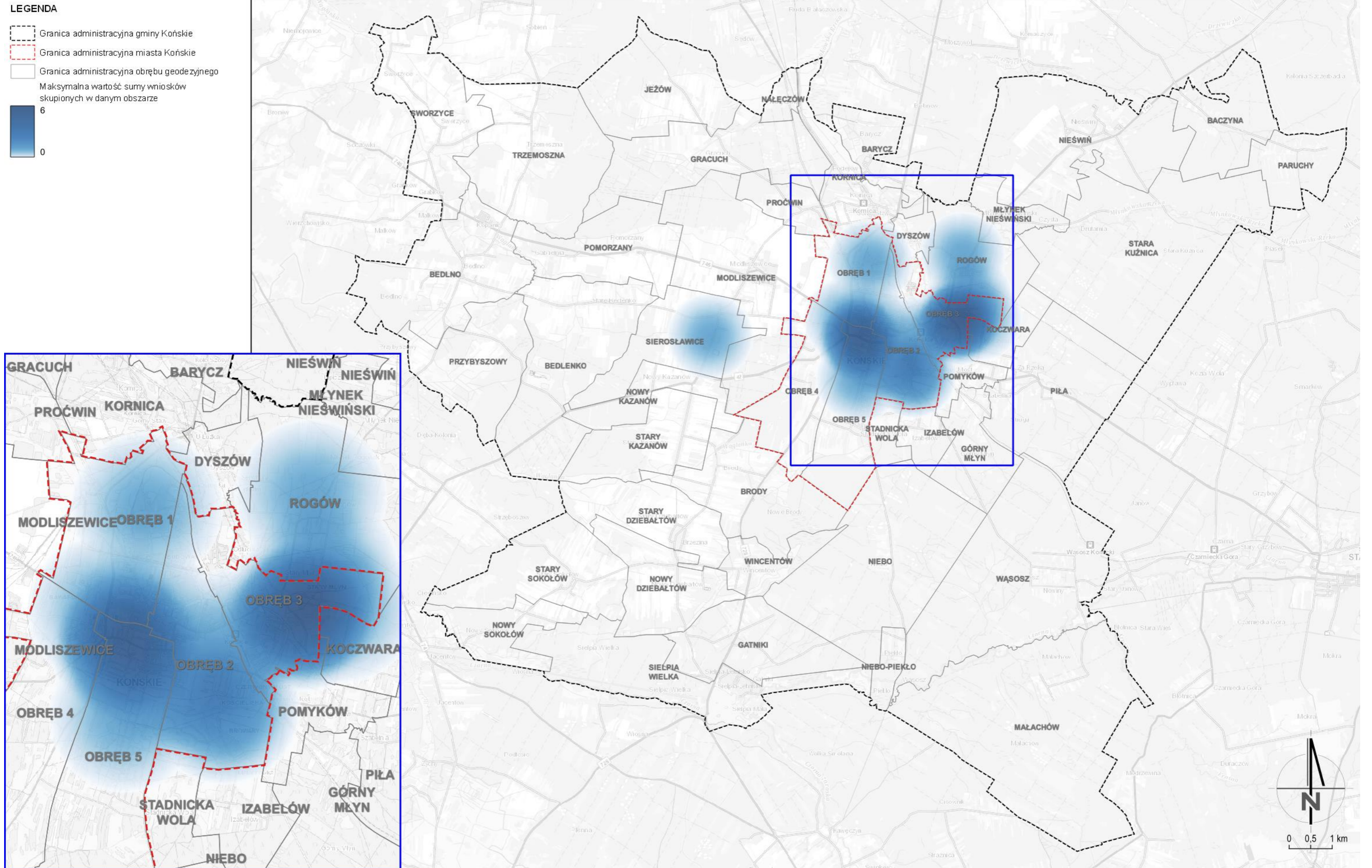
Ostatnim krokiem przedmiotowego etapu analizy wniosków jest ich weryfikacja pod względem zgodności z obowiązującym w ich zasięgu planem miejscowym. Zbadano więc wnioski częściowo zgodne oraz zgodne ze Studium. Wniosek dotyczący całego obrębu Stadnicka Wola uznano za wiążący, gdyż po pierwsze w tym obrębie brak jest MPZP oraz nie ma przeszkód, aby dla całego obrębu sporządzić plan miejscowy zgodnie z ustaleniami Studium.

W przypadku pozostałych wniosków, które są:

- 1) częściowo zgodne ze Studium sytuacja wygląda następująco: wnioski złożone dla 4 nieruchomości położonych na terenie miasta są niezgodne z planem obowiązującym i zostaną poddane analizie końcowej;
- 2) zgodne ze Studium sytuacja wygląda następująco:
 - a) wnioski złożone dla 11 nieruchomości położonych na terenie miasta oraz 1 nieruchomości położonej na terenie gminy (obręb Sierosławice) są niezgodne z planem obowiązującym i zostaną poddane analizie końcowej (łącznie 12 działek);
 - b) wnioski złożone dla 5 nieruchomości położonych na terenie miasta oraz 1 nieruchomości położonej na terenie gminy (obręb Rogów) są częściowo niezgodne z planem obowiązującym i zostaną poddane analizie końcowej (łącznie 6 działek).

Reasumując, końcowemu etapowi analizy poddanych zostanie 1 wniosek dotyczący sporządzenia planu miejscowego dla całego obrębu Stadnicka Wola i 18 wniosków (dot. 20 działek), które po pierwsze są zgodne lub częściowo zgodne ze Studium i jednocześnie niezgodne lub częściowo niezgodne z obowiązującym w ich zasięgu planem miejscowym. Istnieje zatem przesłanka, że stanowiąc będą podstawę do określenia zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian w obowiązującym prawie miejscowym, a tym samym mają bezpośredni wpływ na wieloletni program sporządzania planów miejscowych w gminie.

Rys.6. Mapa skupień działek objętych wnioskami poddanymi etapowi końcowemu analizy wniosków na terenie Miasta i Gminy Końskie.



Źródło: opracowanie własne.

6.4. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP KOŃCOWY)

W toku szczegółowych analiz przestrzennych wyselekcjonowano łącznie 19 wniosków (1 dla całego obrębu Stadnicka Wola i 18 wniosków dla 20 działek zlokalizowanych głównie na terenie miasta), które zostały dodatkowo przeanalizowane pod kątem poniższych uwarunkowań mogących mieć wpływ na ich dalsze uwzględnienie:

- 1) czy w zasięgu wniosku występują obszarowe formy ochrony przyrody (FOP) wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody?
- 2) czy w zasięgu wniosku występują grunty leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych?
- 3) czy w zasięgu wniosku występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dotyczy wyłącznie obszaru gminy)?
- 4) czy w zasięgu wniosku występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne?
- 5) czy w zasięgu wniosku występują czynne osuwiska lub tereny zagrożone ruchami masowymi?
- 6) czy w zasięgu wniosku występuje złożo udokumentowane?
- 7) czy w zasięgu wniosku występuje inwestycja związana z CPK?

Wyniki przeprowadzonych zapytań przestrzennych wskazują, że cały obręb Stadnicka Wola znajduje się w zasięgu Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Pozostałe działki są zlokalizowane poza obszarowymi formami ochrony przyrody. W przypadku gruntów leśnych, ich występowanie odnotowano wyłącznie w obrębie Stadnicka Wola, gdzie są przeznaczone w Studium pod tereny leśne. Ponadto, wszystkie wyselekcjonowane działki, w tym obręb Stadnicka Wola, znajdują się poza gruntami rolnymi klas I–III podlegającymi ochronie, a także poza osuwiskami lub terenami zagrożonymi ruchami masowymi. Nie są również zlokalizowane na terenach udokumentowanych złóż kopalin ani w obszarze inwestycji związanych z CPK.

6.5. PODSUMOWANIE

Można przyjąć, że wszystkie wnioski wynikowe z etapu właściwego będą realizowane sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez gminę środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących planów w sposób porządkujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną w obrębie wyznaczonych obecnie terenów budowlanych. Zakres zmian w głównej mierze powinien dotyczyć podziałów, komunikacji i przeznaczenia terenów w sposób zmierzający do zwiększenia możliwości zainwestowania, a co za tym idzie, minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian planów obowiązujących zmierzających do przekształcenia terenów rolnych (dotychczas niezabudowanych) i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach otwartych pamiętając przy tym o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej przyszłego funkcjonowania.

Powyższe zasady nie dotyczą zmian związanych z realizacją inwestycji celu publicznego, instalacji OZE (w szczególności elektrowni słonecznych) oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa. Ponadto, na tym etapie procesu planowania przestrzennego nie można jednoznacznie oszacować ani przewidzieć wpływu poszczególnych uwarunkowań na przebieg konkretnej procedury planistycznej, gdyż jest to uzależnione od instytucji i organów uczestniczących w opiniowaniu i uzgadnianiu danego projektu planu miejscowego.

Należy pamiętać, że ostateczne decyzje podjęte przez organy ustawowo zobligowane do partycypacji w procesie planowania przestrzennego mogą mieć kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju zabudowy na nieruchomościach wyselekcjonowanych w toku niniejszej analizy.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 UPiZP analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinna uwzględniać m.in. decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy. Mowa tu o decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które wydawane są dla obszarów nieposiadających obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei na obszarach, na których obowiązują plany miejscowe, ww. decyzji administracyjnych nie wydaje się.

Jak już wykazano wcześniej, obecnie na terenie miasta i gminy Końskie obowiązuje łącznie 72 MPZP, które swoim zasięgiem obejmują obszar stanowiący zaledwie 14% całej gminy. Wobec czego, wydawanie ww. decyzji możliwe jest na pozostałych 86% powierzchni gminy.

7.1. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W okresie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r., Burmistrz Miasta i Gminy Końskie wydał 236 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego [dalej ICP lub decyzje ICP] na terenie Gminy Końskie, przy czym 2 z nich zostały na późniejszym etapie umorzone. Istotnych dla niniejszej analizy (mających wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym) wyselekcjonowano 211 ICP i tylko te poddano szczegółowej analizie.

Tab.4. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne.

Obręb		Liczba decyzji ICP wydanych w roku:								SUMA	Udział [%]
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Miasto	Obręb 1	1	0	1	1	1	2	3	0	9	3,57
	Obręb 2	1	4	1	2	0	2	0	0	10	3,97
	Obręb 3	0	0	1	0	0	1	1	0	3	1,19
	Obręb 4	2	0	1	2	0	1	1	0	7	2,78
	Obręb 5	2	1	2	1	0	1	3	0	10	3,97
Obszar wiejski	Baczyna	0	0	0	1	0	0	1	0	2	0,79
	Barycz	0	2	2	0	0	1	0	0	5	1,98
	Bedlenko	0	3	0	0	2	1	0	0	6	2,38
	Bedlno	0	1	1	1	1	0	0	1	5	1,98
	Brody	0	1	0	1	1	2	2	1	8	3,17
	Dyszów	2	1	3	0	0	2	0	0	8	3,17
	Gatniki	0	1	1	3	1	0	1	0	7	2,78
	Górny Młyn	1	1	0	0	1	0	1	0	4	1,59
	Gracuch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	Izabelów	2	0	2	1	1	1	0	0	7	2,78
	Jeżów	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,40
	Koczwarą	0	0	1	3	2	1	0	0	7	2,78
	Kornica	0	0	1	0	0	1	1	0	3	1,19
	Małachów	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0,79
	Młynek Nieświński	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,40
	Modliszewice	2	2	5	4	2	1	1	0	17	6,75
	Nałęczów	1	1	0	0	0	0	1	0	3	1,19
	Niebo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	Niebo-Piekło	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	Nieświń	3	2	4	3	0	1	0	0	13	5,16
Nowy Dziebaltów	0	0	1	1	1	0	0	0	3	1,19	
Nowy Kazanów	2	1	1	1	0	3	1	0	9	3,57	

Nowy Sokołów	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,40
Paruchy	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0,79
Piła	1	3	3	1	2	2	1	0	0	13	5,16
Pomorzany	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0,40
Pomyków	3	7	4	7	2	2	1	0	0	26	10,32
Proćwin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Przybyszowy	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0,40
Rogów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Sielpia Wielka	1	3	1	3	1	2	1	0	0	12	4,76
Sierosławice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Stadnicka Wola	1	1	0	2	1	1	0	0	0	6	2,38
Stara Kuźnica	0	2	1	0	0	0	0	0	0	3	1,19
Stary Dziebałtów	0	0	0	1	1	2	0	0	0	4	1,59
Stary Kazanów	2	0	1	1	0	0	0	0	0	4	1,59
Stary Sokołów	0	2	0	1	1	0	2	1	0	7	2,78
Sworzyce	3	3	0	0	0	0	0	0	0	6	2,38
Trzemoszna	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,40
Wąsosz	2	0	2	0	0	0	0	0	0	4	1,59
Wincentów	0	3	2	3	1	2	0	0	0	11	4,37
Łącznie	32	49	43	46	24	32	23	3	3	252*	100,00

Zródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydanych w latach 2017-2024.

*Wartość łączna przedstawiona w wykazie jest powiększona, ponieważ 41 decyzji ICP odnosiło się do działek zlokalizowanych w kilku obrębach i tak też zostały zewidencjonowane w wykazie.

Jak można zauważyć w Tab. 5, w latach 2017-2020 liczba wydawanych decyzji ICP w gminie Końskie stopniowo wzrastała (wyjątkiem był niewielki spadek w 2019 r.). Przełom nastąpił dopiero w 2021 r., kiedy wydane zostały 24 decyzje, co stanowiło niemal dwukrotny spadek w porównaniu do roku poprzedniego. Kolejny rok przyniósł niewielki wzrost liczby wydawanych ICP, jednakże w 2023 r. ponownie odnotowano mniejszy ruch inwestycyjny, zbliżony do 2022 r. Na podstawie powyższych danych można przyjąć, że spadek liczby decyzji będzie utrzymywał się do końca 2024 r., ponieważ liczba decyzji wydanych do końca lutego tego roku wynosi zaledwie 3. Przy trwającej tendencji należy spodziewać się około 18 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które mogą zostać wydane do końca 2024 r., co stanowić będzie spadek o ok. 21,7% w porównaniu do roku poprzedniego.

W przyjętym czasookresie największa liczba ICP decyzji została wydana w obrębach wiejskich: Pomyków, Modliszewice, Nieświn oraz Piła. Łącznie w ww. lokalizacjach wydano 69 decyzji stanowiących ok. 27,4% wszystkich analizowanych decyzji. Natomiast w mieście Końskie największa liczba ICP została wydana w obrębach: 1, 2 i 5, co łącznie stanowi ok. 11,5% wszystkich decyzji. Co istotne, dla obrębów wiejskich: Gracuch, Niebo, Niebo-Pieńko, Proćwin, Rogów i Sierosławice nie wydano ani jednej decyzji ICP istotnej z punktu widzenia niniejszej analizy.

Podkreślenia wymaga fakt, że ponad 84,5% wszystkich decyzji ICP zostało wydanych dla nieruchomości położonych w obszarze wiejskim gminy, a w granicach miasta Końskie wydano pozostałe 15,5%.

Biorąc pod uwagę rodzaje inwestycji, których dotyczyły decyzje ICP, wyróżniono 14 grup funkcji:

- 1) tereny usług – oznaczone symbolem U;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
- 3) tereny usług kultury – oznaczone symbolem UK;
- 4) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – oznaczone symbolem UB;
- 5) tereny komunikacji – oznaczone symbolem K;
- 6) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolem IE;
- 7) tereny telekomunikacji – oznaczone symbolem IT;
- 8) tereny gazownictwa – oznaczone symbolem IG;
- 9) tereny wodociągów – oznaczone symbolem IW;

- 10) tereny kanalizacji – oznaczone symbolem IK;
- 11) tereny wodociągów i kanalizacji – oznaczone symbolem IW-IK;
- 12) tereny gospodarowania odpadami – oznaczone symbolem IO;
- 13) tereny wód – oznaczone symbolem W;
- 14) tereny niesklasyfikowane (dotyczy obiektów małej architektury) – oznaczone symbolem N.

Tab.5. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji.


















Funkcja	Liczba decyzji ICP wydanych w roku:								SUMA	Udział [%]
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
U	1	2	0	0	2	0	0	0	5	2,37
US	1	1	0	0	0	0	1	0	3	1,42
UK	1	3	0	0	3	2	0	0	9	4,27
UB	2	0	1	0	0	0	0	0	3	1,42
K	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,47
IE	8	21	23	19	8	14	11	2	106	50,24
IT	4	3	0	1	0	1	0	0	9	4,27
IG	5	4	6	10	3	2	2	0	32	15,17
IW	2	9	2	3	3	1	4	1	25	11,85
IK	2	2	3	0	1	1	1	0	10	4,74
IW-IK	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0,47
IO	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,47
W	1	1	0	0	0	0	0	0	2	0,95
N	1	1	1	0	1	0	0	0	4	1,90
Łącznie	29	48	36	33	21	21	20	3	211	100,00

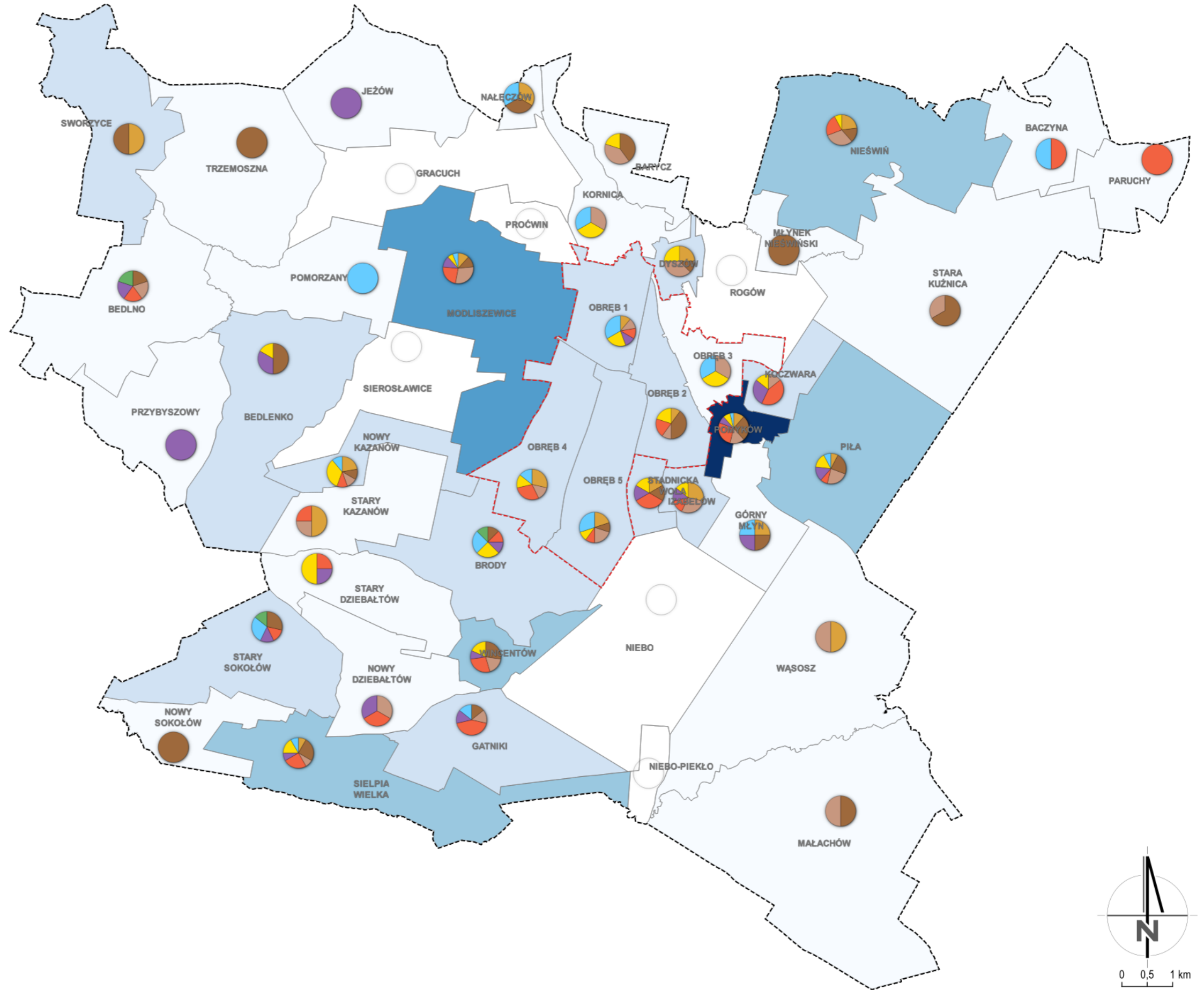
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydanych w latach 2017-2024.

Jak można zauważyć w Tab.6, w analizowanym okresie czasu najczęściej wydanych ICP dotyczyło realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej (ponad połowa wszystkich analizowanych decyzji). Ponadto, duża część decyzji dotyczyła inwestycji związanych z infrastrukturą gazową oraz wodociągową – łącznie 57 decyzji, co stanowi ok. 27% ogółu. Zarówno w obszarze wiejskim gminy, jak i na terenie miasta Końskie sporadycznie wydawane były również decyzje związane z pozostałymi ww. funkcjami.

Rys.7. Mapa decyzji ICP wydanych dla terenu Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie.

LEGENDA

-  Granica administracyjna gminy Końskie
 -  Granica administracyjna miasta Końskie
 -  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Przedział ogólnej liczby wydanych w danym obrębie ICP:
-  0
 -  1 - 5
 -  6 - 10
 -  11 - 15
 -  16 - 20
 -  25 - 30
- Udział ICP w roku:
-  2017
 -  2018
 -  2017
 -  2018
 -  2019
 -  2020
 -  2021
 -  2022



7.2. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W okresie rozpatrywanym w ramach niniejszej analizy, tj. od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r., wyselekcjonowano 723 decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu [dalej WZ lub decyzje WZ], które zostały wydane na terenie Gminy Końskie i są istotne dla niniejszej analizy (mają widoczny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym). Tylko te decyzje poddano szczegółowej ocenie.

Tab.6. Wykaz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne.

Obręb		Liczba decyzji WZ wydanych w roku:								SUMA	Udział [%]
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Miasto	Obręb 1	3	0	0	1	1	2	2	0	9	1,24
	Obręb 2	1	1	0	0	2	1	0	0	5	0,69
	Obręb 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
	Obręb 4	7	5	9	5	5	3	3	0	37	5,12
	Obręb 5	0	4	1	0	3	1	1	0	10	1,38
Obszar wiejski	Baczyna	1	0	1	0	0	1	1	0	4	0,55
	Barycz	2	1	2	0	3	2	2	0	12	1,66
	Bedlenko	4	1	4	8	6	4	1	0	28	3,87
	Bedno	6	8	2	6	3	9	5	0	39	5,39
	Brody	5	4	5	5	4	3	5	0	31	4,29
	Dyszów	2	2	2	3	2	1	1	0	13	1,80
	Gatniki	1	3	5	1	3	2	2	0	17	2,35
	Górny Młyn	1	0	0	2	1	0	0	0	4	0,55
	Gracuch	1	2	0	1	2	3	2	0	11	1,52
	Izabelów	2	1	4	0	1	3	0	0	11	1,52
	Jeżów	1	0	1	2	2	0	1	0	7	0,97
	Koczwarą	2	2	2	5	4	0	0	0	15	2,07
	Kornica	1	4	2	1	1	2	1	0	12	1,66
	Małachów	0	1	2	1	1	3	1	0	9	1,24
	Młynek Nieświński	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0,14
	Modliszewice	4	8	7	6	4	5	9	0	43	5,95
	Nałęczów	1	0	0	0	1	1	0	0	3	0,41
	Niebo	1	3	1	2	2	1	0	0	10	1,38
	Niebo-Pieńko	2	3	0	0	1	1	2	0	9	1,24
	Nieświń	3	5	4	5	4	1	0	0	22	3,04
	Nowy Dziebałtów	3	3	1	3	2	2	0	0	14	1,94
	Nowy Kazanów	2	4	2	3	6	7	5	0	29	4,01
	Nowy Sokół	0	1	1	1	3	0	0	0	6	0,83
	Paruchy	2	1	0	0	1	1	0	0	5	0,69
	Piła	4	11	0	4	5	5	3	0	32	4,43
	Pomorzany	2	0	0	2	5	1	5	0	15	2,07
Pomyków	13	9	11	11	12	9	3	0	68	9,41	
Proćwin	0	0	1	0	1	0	2	0	4	0,55	
Przybyszowy	1	2	0	1	5	5	3	0	17	2,35	
Rogów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
Sielpia Wielka	3	2	5	7	4	5	2	0	28	3,87	
Sierosławice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	

Stadnicka Wola	3	0	2	2	4	5	2	0	18	2,49
Stara Kuźnica	5	1	1	0	2	4	3	0	16	2,21
Stary Dziebałów	2	3	5	0	2	4	2	0	18	2,49
Stary Kazanów	2	2	3	0	0	0	1	0	8	1,11
Stary Sokółów	4	2	0	3	0	2	4	0	15	2,07
Sworzyce	4	3	0	2	3	2	1	0	15	2,07
Trzemoszna	1	3	1	0	5	0	7	0	17	2,35
Wąsosz	2	3	3	1	3	1	2	0	15	2,07
Wincentów	4	2	2	4	5	4	0	0	21	2,90
Łącznie	108	110	92	99	124	106	84	0	723	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestrów decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2024 prowadzonych przez Burmistrza Miasta i Gminy Końskie.

Jak wspomniano wcześniej, analiza decyzji WZ wydanych w 2024 r. obejmuje wyłącznie miesiące: styczeń i luty. W związku z czym nie da się przewidzieć czy w bieżącym roku nastąpi dalszy wzrost czy spadek wydanych decyzji WZ, ponieważ w tych miesiącach nie zostały wydane żadne decyzje o warunkach zabudowy.




Na podstawie powyższej tabeli można zaobserwować pewne zmiany w dynamice wydawanych decyzji. Największy wzrost liczby wydanych decyzji WZ zaobserwowano między rokiem 2020 a 2021, kiedy liczba decyzji wzrosła o 25. Z kolei największy spadek miał miejsce między rokiem 2022 a 2023 – wówczas liczba wydanych decyzji spadła o 22. Rokiem z największą liczbą wydanych decyzji był 2021, kiedy to wydano 124 decyzje. Ogólny trend roczny wskazuje na zmienność liczby wydawanych decyzji, z wyraźnym szczytem w 2021 roku i spadkiem w kolejnych latach.

W przyjętym czasookresie największa liczba decyzji WZ została wydana w obrębie 4 miasta Końskie oraz w obrębach wiejskich: Pomyków, Bedlno i Modliszewice. Łącznie w ww. lokalizacjach wydano 187 decyzji stanowiących ok. 25,8% wszystkich analizowanych decyzji. Natomiast obrębami o najmniejszej liczbie wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu są obręby: Młynek Nieświński, Nałęczów, Baczyna, Górny Młyn i Proćwin, na terenie których łącznie zanotowano 16 decyzji (odpowiednio 1, 3, 4, 4, 4), co stanowi zaledwie ok. 2,2% wszystkich analizowanych WZ. Dla Obrębu 3 miasta Końskie oraz obrębów wiejskich: Rogów i Sierosławice nie wydano ani jednej decyzji WZ mającej wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

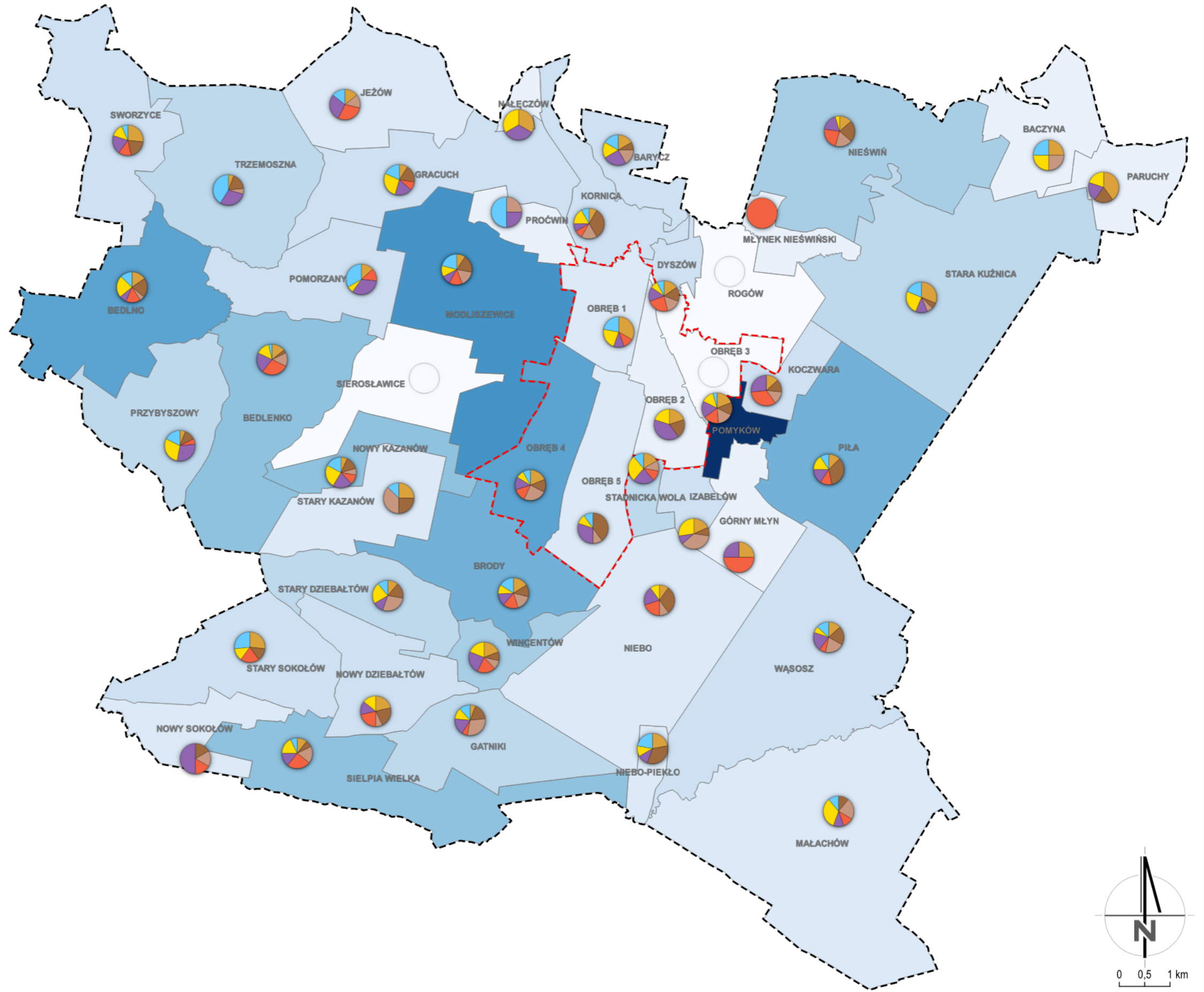
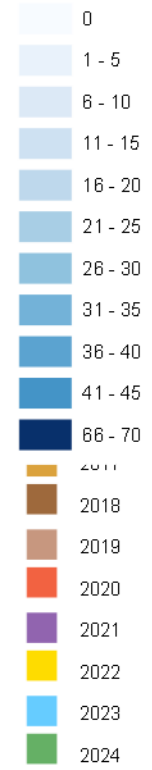
Podkreślenia wymaga fakt, że ponad 91,5% wszystkich decyzji zostało wydanych dla nieruchomości położonych w obszarze wiejskim gminy, a w granicach miasta Końskie wydano pozostałe ok. 8,5%.

Rys.8. Mapa decyzji WZ wydanych dla terenu Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie.

LEGENDA

-  Granica administracyjna gminy Końskie
-  Granica administracyjna miasta Końskie
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Przedział ogólnej liczby wydanych w danym obrębie WZ:



Źródło: opracowanie własne.

Podczas analizy został również dokonany podział przedmiotowych decyzji WZ według rodzaju inwestycji, której dotyczyły. Wyróżniono 18 następujących grup funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 3) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – oznaczona symbolem ML;
- 4) zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna) oraz zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – oznaczona symbolem MN-ML;
- 5) zabudowa mieszkaniowo(jednorodzinna)-usługowa – oznaczona symbolem MN-U;
- 6) zabudowa mieszkaniowo(wielorodzinna)-usługowa – oznaczona symbolem MW-U;
- 7) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej oraz zabudowa usługowa – oznaczona symbolem ML-U;
- 8) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
- 9) zabudowa usługowo-produkcyjna – oznaczona symbolem U-P;
- 10) zabudowa produkcyjna – oznaczona symbolem P;
- 11) tereny elektrowni słonecznej – oznaczone symbolem PEF;
- 12) tereny elektrowni wiatrowej – oznaczone symbolem PEW;
- 13) tereny komunikacji – oznaczone symbolem K;
- 14) tereny infrastruktury technicznej (wyłącznie w zakresie budowy stacji elektroenergetycznej) – oznaczone symbolem I;
- 15) tereny zabudowy związanej z rolnictwem – oznaczone symbolem RZ;
- 16) tereny wód – oznaczone symbolem W;
- 17) tereny lasu – oznaczone symbolem L;
- 18) tereny niesklasyfikowane (dotyczy budynków gospodarczych oraz garaży) – oznaczone symbolem N.

Tab.7. Wykaz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji.

Funkcja	Liczba wydanych decyzji WZ:								SUMA	Udział [%]
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
MN	76	79	73	72	80	85	53	0	518	71,65
MW	1	0	0	1	1	2	2	0	7	0,97
ML	1	2	3	3	1	1	3	0	14	1,94
MN-ML	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0,14
MN-U	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,14
MW-U	0	0	1	0	2	0	0	0	3	0,41
ML-U	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,14
U	3	9	2	7	6	2	2	0	31	4,29
U-P	0	3	1	3	2	1	0	0	10	1,38
P	3	3	1	2	4	1	3	0	17	2,35
PEF	1	0	3	2	12	6	12	0	36	4,98
PEW	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0,28
K	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0,41
I	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0,14
RZ	0	1	1	1	2	0	5	0	10	1,38
W	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,14
L	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,14
N	22	11	6	5	12	7	3	0	66	9,13
Łącznie	108	110	92	99	124	106	84	0	723	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Rejestrów decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2017-2024 prowadzonych przez Burmistrza Końskie.

Można zauważyć, że w analizowanych latach największy ruch inwestycyjny związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, której udział stanowi niemal 72% wszystkich analizowanych decyzji WZ. Co więcej, decyzje WZ obejmujące wszystkie funkcje dotyczące zabudowy mieszkaniowej (tj. MN, MW, ML, MN-ML, MN-U, MW-U, ML-U) stanowią łącznie ok. 75,4% wszystkich decyzji. W tym miejscu wyróżnić można dodatkowo liczbę decyzji WZ dotyczących zabudowy usługowej, terenów elektrowni słonecznej oraz terenów niesklasyfikowanych, których łączna suma wynosi 133, co stanowi ok. 18,4% ogółu.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego wydawane w obszarach wiejskich dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Co istotne, ponad 36% decyzji w obrębie Sielpia Wielka dotyczyło zabudowy letniskowej, a 25% zabudowy usługowej. Ponadto, w obrębach Bedlno i Trzemoszna wydano łącznie 56 decyzji WZ, z czego 30% dotyczyło terenów elektrowni słonecznej.

Wśród decyzji WZ wydanych dla obrębów miejskich również dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Niemniej jednak, ponad 16% wszystkich decyzji WZ w Obręb 4 dotyczyło terenów niesklasyfikowanych, które obejmują głównie budynki gospodarcze oraz garaże. W Obręb 1 miasta aż 33% wszystkich decyzji związanych było z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zarówno w obszarze wiejskim gminy, jak i na terenie miasta Końskie sporadycznie wydawane były również decyzje związane z pozostałymi ww. funkcjami.

8. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

Z materiałów przekazanych przez organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę [dalej PNB] wynika, że od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. na terenie Gminy Końskie wydanych zostało łącznie 1215 pozytywnych decyzji, z czego istotnych dla niniejszej analizy (mających widoczny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym) wyselekcjonowano 582 i tylko te poddano szczegółowej analizie. W tym miejscu należy podkreślić, iż z uwagi na brak informacji nie można jednoznacznie stwierdzić jaka część z ww. decyzji została zakończona ze skutkiem pozytywnym. Niemniej jednak, wyniki poniższej analizy mogą ułatwić podjęcie przyszłych decyzji planistycznych, ponieważ wskazują na pewien trend inwestycyjny panujący obecnie na terenie gminy Końskie.

Tab.8. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne.

Obręb	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:								SUMA	Udział [%]
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Obręb 1	6	1	7	1	1	0	3	0	19	3,26
Obręb 2	5	12	15	8	13	6	9	0	68	11,68
Obręb 3	3	1	1	0	5	1	2	0	13	2,23
Obręb 4	6	3	1	3	4	0	0	0	17	2,92
Obręb 5	3	4	3	4	4	6	3	1	28	4,81
Baczyna	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0,34
Barycz	0	2	0	1	0	1	1	0	5	0,86
Bedlenko	5	3	1	4	5	1	1	0	20	3,44
Bedlno	3	4	3	2	2	3	4	0	21	3,61
Brody	4	2	1	1	1	0	2	0	11	1,89
Dyszów	1	0	0	1	0	2	1	0	5	0,86
Gatniki	0	0	2	0	1	3	0	0	6	1,03
Górny Młyn	3	0	0	0	1	2	0	0	6	1,03
Gracuch	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0,34
Izabelów	1	0	1	2	1	1	2	0	8	1,37
Jeźów	1	0	1	0	3	0	1	0	6	1,03
Koczwarą	0	1	2	2	2	0	1	0	8	1,37
Kornica	0	2	3	2	1	6	4	0	18	3,09
Małachów	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0,34
Młynek Nieświński	2	2	0	0	2	1	0	0	7	1,20

Modliszewice	2	4	3	2	3	1	2	0	17	2,92
Nałęczów	1	0	1	0	1	1	0	0	4	0,69
Niebo	3	1	1	1	1	1	0	0	8	1,37
Niebo-Piekło	0	1	1	0	0	1	0	0	3	0,52
Nieświń	4	1	5	3	4	0	2	1	20	3,44
Nowy Dziebałtów	3	1	2	1	2	2	1	0	12	2,06
Nowy Kazanów	4	2	1	1	1	2	5	0	16	2,75
Nowy Sokółów	0	0	2	1	1	0	0	0	4	0,69
Paruchy	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0,34
Piła	5	3	4	0	1	1	6	0	20	3,44
Pomorzany	3	0	2	0	3	3	1	0	12	2,06
Pomyków	7	3	7	9	5	6	3	0	40	6,87
Proćwin	1	0	0	0	2	0	1	1	5	0,86
Przybyszowy	0	0	1	0	0	3	2	0	6	1,03
Rogów	2	5	5	6	4	5	1	2	30	5,15
Sielpia Wielka	4	1	2	2	1	4	0	0	14	2,41
Sierosławice	0	1	1	1	1	8	4	0	16	2,75
Stadnicka Wola	1	1	1	2	1	2	3	0	11	1,89
Stara Kuźnica	1	1	0	0	0	1	1	1	5	0,86
Stary Dziebałtów	0	2	4	4	0	4	1	0	15	2,58
Stary Kazanów	1	2	0	3	2	0	2	0	10	1,72
Stary Sokółów	2	2	0	1	1	0	1	0	7	1,20
Sworzyce	2	2	3	1	0	1	1	0	10	1,72
Trzemoszna	0	2	1	0	0	0	1	0	4	0,69
Wąsosz	2	1	1	1	2	0	2	0	9	1,55
Wincentów	1	1	2	0	3	2	1	0	10	1,72
ŁĄCZNIE	92	77	93	72	85	82	75	6*	582	100

Źródło: Starostwo Powiatowe w Końskich, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

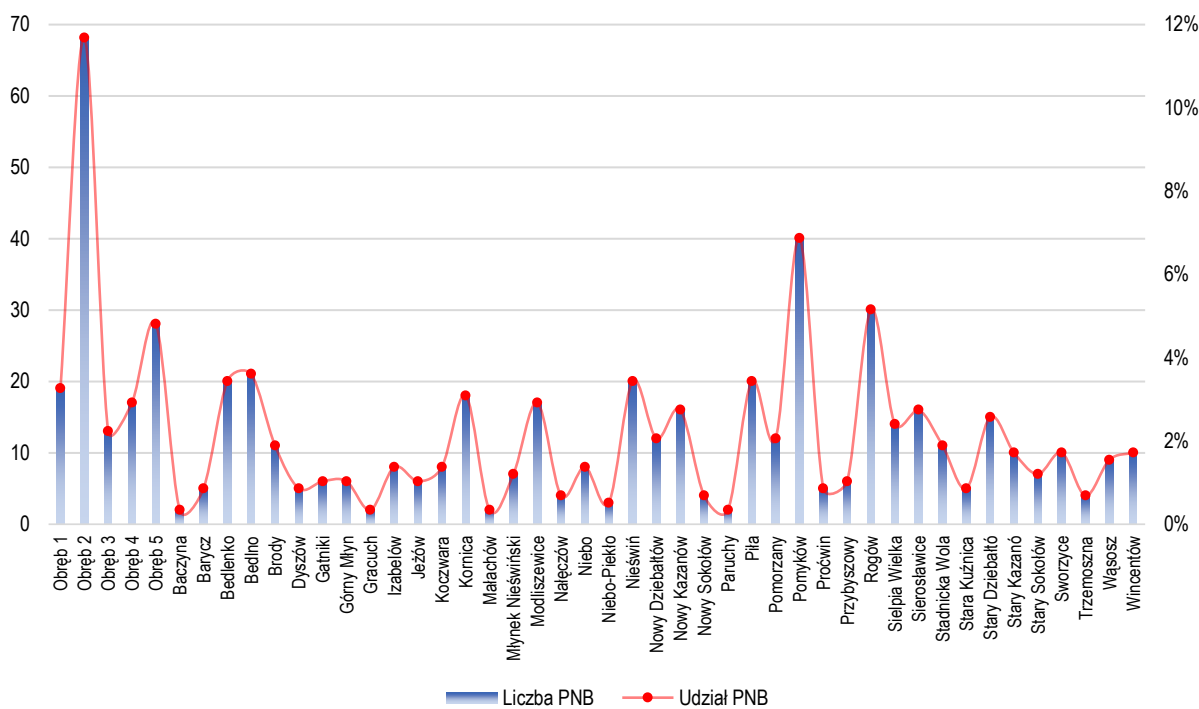
* Liczba uwzględnia wyłącznie PNB wydane do końca lutego 2024 r.

Zestawienie przedstawione w tabeli powyżej wskazuje, że liczba wydawanych decyzji na przestrzeni pierwszych siedmiu lat analizy naprzemiennie wzrastała i malała. Najwięcej decyzji mających istotny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wydano w latach 2017 oraz 2019. Przy utrzymującej się tendencji należy spodziewać się około 36 decyzji o pozwoleniu na budowę, które mogą zostać wydane do końca roku 2024, co stanowić będzie spadek o 52% w stosunku do 2023 r.

W przyjętym czasookresie największa liczba decyzji o pozwoleniu na budowę została wydana w Obrębie 2 i 5 miasta Końskie oraz obrębach wiejskich Pomyków i Rogów, gdyż wynosiła aż 166, co stanowi ok. 28,5% wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę. Natomiast obrębami o najmniejszej liczbie wydanych decyzji są obręby zlokalizowane przy granicach administracyjnych gminy, takie jak Baczyna, Gracuch, Małachów, Niebo-Piekło i Paruchy, gdzie łącznie zanotowano 11 decyzji (odpowiednio: 2, 2, 2, 3 i 2), co stanowi zaledwie 1,89% wszystkich analizowanych PNB.

Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, że ponad 75,1% wszystkich pozwoleń na budowę wydano dla nieruchomości położonych poza obszarem miasta, w Końskich było ich pozostałe 24,9%.




Rys.9. Wykres decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne.










Źródło: opracowanie własne.

Rys.10. Mapa decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie.

LEGENDA

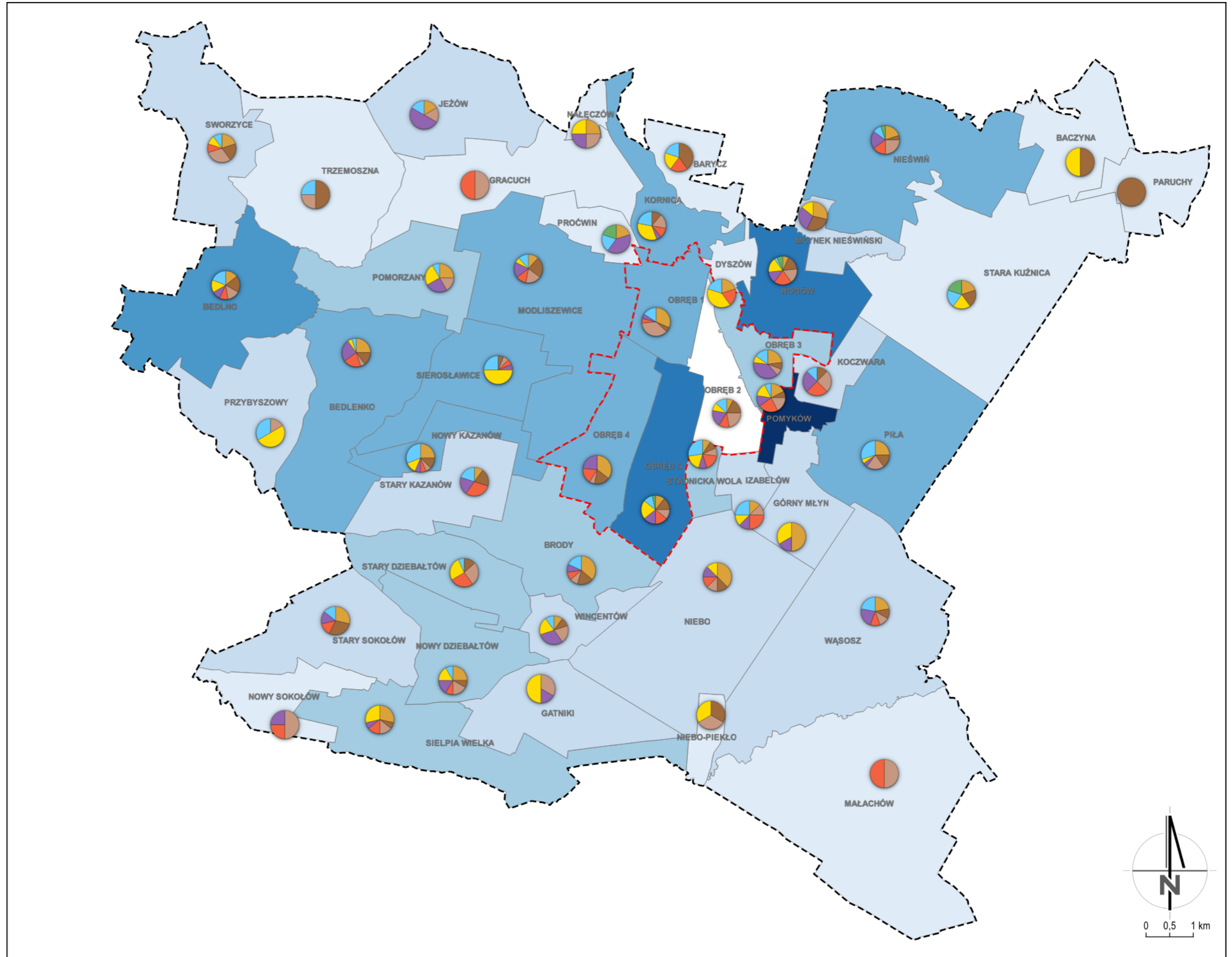
-  Granica administracyjna gminy Końskie
-  Granica administracyjna miasta Końskie
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Przedział ogólnej liczby wydanych w danym obrębie PNB:

-  1 - 5
-  6 - 10
-  11 - 15
-  16 - 20
-  21 - 25
-  26 - 30
-  36 - 42

Udział PNB w roku:

-  2017
-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023
-  2024



Podczas analizy został również dokonany podział przedmiotowych pozwoleń na budowę według rodzaju inwestycji, której dotyczyły. Wyróżniono 14 głównych grup funkcji, jak:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowo (jednorodzinna)-usługowa – oznaczona symbolem MN-U;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 4) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – oznaczona symbolem ML;
- 5) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
- 6) zabudowa usług handlu – oznaczona symbolem UH;
- 7) zabudowa usług kultury i rozrywki – oznaczona symbolem UK;
- 8) zabudowa usługowo-produkcyjna – oznaczona symbolem U-P;
- 9) zabudowa produkcyjna – oznaczona symbolem P;
- 10) tereny elektrowni słonecznej – oznaczony symbolem PEF;
- 11) tereny komunikacji – oznaczone symbolem K;
- 12) tereny infrastruktury technicznej (wyłącznie w zakresie budowy i rozbiórki stacji bazowej telefonii komórkowej) – oznaczone symbolem I;
- 13) zabudowa związana z rolnictwem – oznaczona symbolem RZ;
- 14) tereny wód – oznaczone symbolem W.

Tab.9. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji.

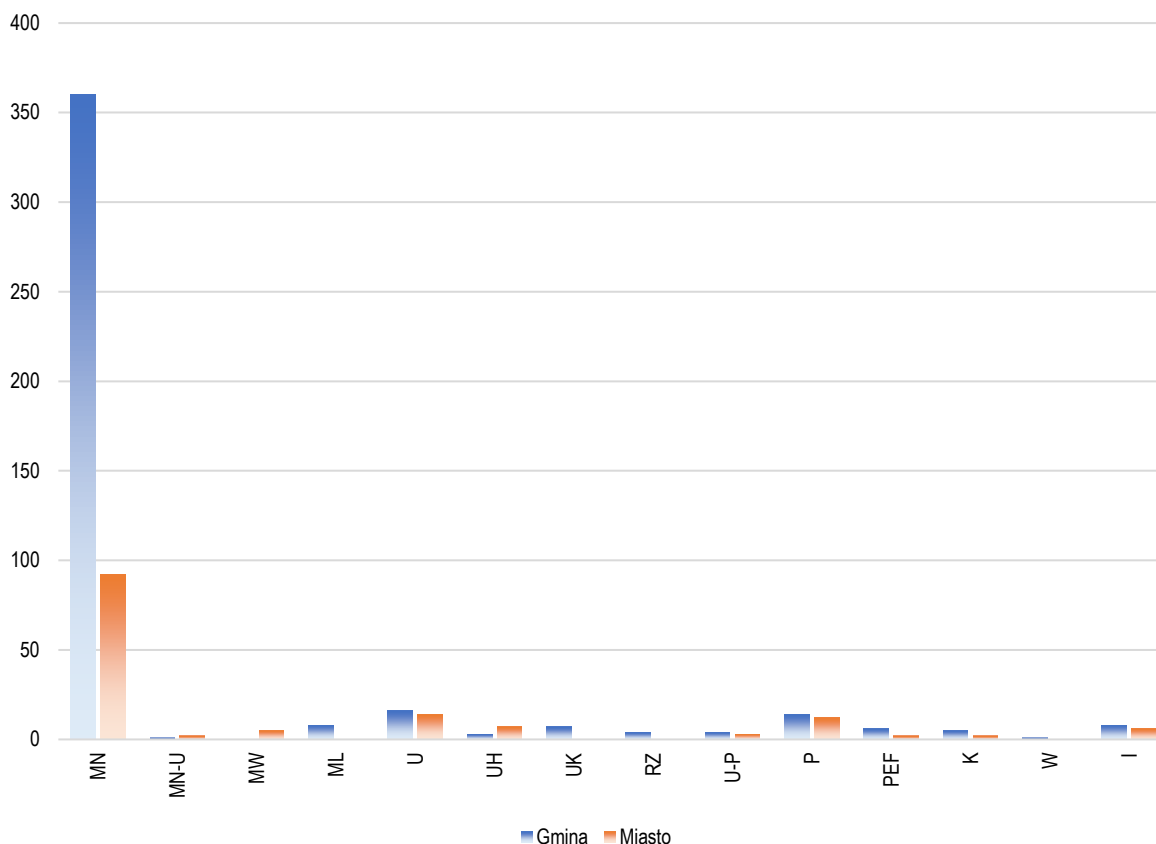
Funkcja	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:								SUMA	Udział [%]
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
MN	68	62	74	60	62	60	60	6	452	77,66
MN-U	0	1	0	0	1	0	1	0	3	0,52
MW	1	0	0	0	2	1	1	0	5	0,86
ML	1	0	1	2	2	2	0	0	8	1,37
U	6	6	3	1	5	4	4	0	29	4,98
UH	2	0	2	1	3	2	0	0	10	1,72
UK	0	1	0	0	2	4	0	0	7	1,20
U-P	2	0	1	0	0	2	2	0	7	1,20
P	5	3	2	2	5	3	6	0	26	4,47
PEF	0	1	4	1	0	1	1	0	8	1,37
K	3	0	0	2	1	1	0	0	7	1,20
I	2	1	5	3	2	1	0	0	14	2,41
RZ	2	1	1	0	0	1	0	0	5	0,86
W	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,17
ŁĄCZNIE	92	77	93	72	85	82	75	6	582	100

Źródło: Starostwo Powiatowe w Końskich, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

Można zauważyć, że w analizowanych latach największy ruch inwestycyjny związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodziną, której udział stanowi 77,66% wszystkich analizowanych PNB. W tym miejscu wyróżnić można dodatkowo liczbę PNB dotyczących zabudowy usługowej (w tym usług kultury i usług handlu), usługowo-produkcyjnej oraz produkcyjnej, których łączna suma wynosi 79 decyzje, co stanowi ok. 13,57% ogółu.

PNB wydawane w obszarach wiejskich dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sporadycznie wydawane były również decyzje związane z pozostałymi ww. funkcjami. Z kolei obręby miejskie charakteryzują się mniejszym niż w części wiejskiej gminy udziałem funkcji mieszkaniowych, lecz większym udziałem innych funkcji zagospodarowania, m.in. usługowych i produkcyjnych, co na dobrą sprawę jest zjawiskiem naturalnym w zagospodarowaniu przestrzennym rozwijających się miast.

Rys.11. Wykres decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji.



Źródło: opracowanie własne.

Analizie została także poddana liczba wydanych decyzji pozwoleń na budowę od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w gminach ościennych do gminy Końskie. Miało to na celu porównanie dynamiki rozwoju budownictwa w szerszym kontekście i dostarczenie dodatkowych informacji na temat skali inwestycji budowlanych.

Tab.10. Wykaz wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w gminach sąsiadujących z gminą Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r.

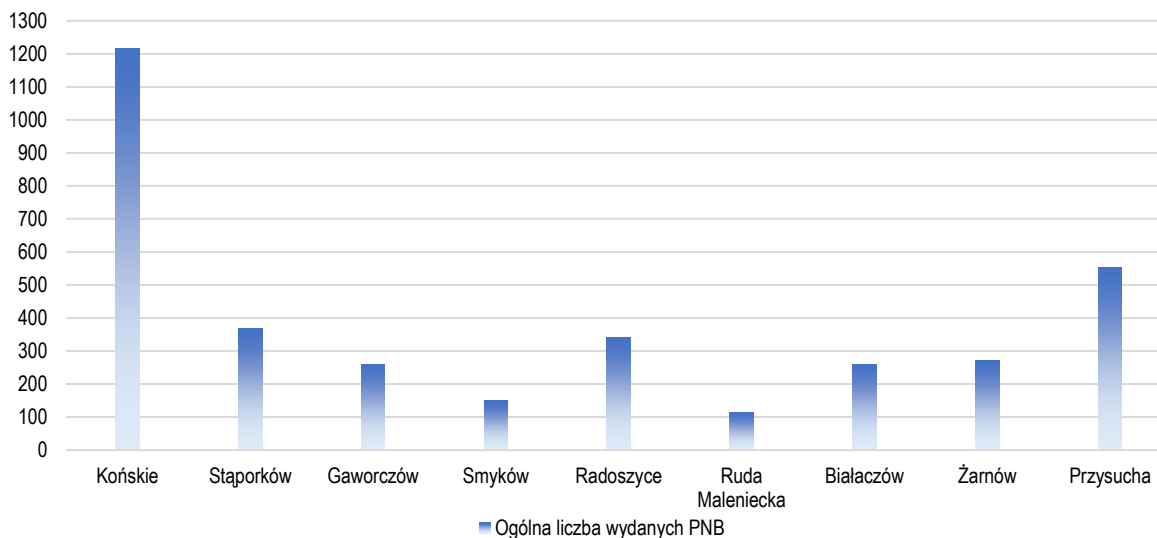
Województwo	Gmina	Liczba wydanych PNB*
Świętokrzyskie	Końskie	1215
	Stąporków	367
	Gowarczów	259
	Smyków	149
	Radoszyce	340
	Ruda Maleniecka	114
Łódzkie	Białaczów	260
	Żarnów	270
Mazowieckie	Przysucha	554

Źródło: Starostwo Powiatowe w Końskich, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

*Liczba dotyczy wszystkich wydanych PNB (tj. nie zostały osobno wydzielone decyzje mające istotny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z powyższym wykazem, gmina Końskie zdecydowanie wyróżnia się na tle innych gmin pod względem liczby wydanych PNB, gdyż w analizowanym czasookresie wydano tam ponad 1/3 wszystkich decyzji (dokładnie 34,4%). Drugą gminą pod względem liczby wydanych decyzji jest Przysucha w woj. mazowieckim, gdzie odnotowano 554 PNB, a więc o 54,4% mniej niż w gminie Końskie. Z kolei najmniejszą liczbę decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w gminie Ruda Maleniecka – zaledwie 114 (90,6% mniej niż w Końskich).

Rys.12. Wykres wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w gminach sąsiadujących z gminą Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r.



Źródło: opracowanie własne.

9. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP

Przy opracowaniu wieloletniego programu sporządzania MPZP dla terenu miasta i gminy Końskie uwzględniono poniżej przedstawione wytyczne dające podstawy do oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu miejscowego:

- 1) udział obowiązujących MPZP, które uzyskały najniższy wynik w Tab.2., tj. mniej niż 13 punktów (ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP) – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi ewidencyjnemu przyznano wartość 2 pomnożoną o sumę planów spełniających warunek;
- 2) występowanie obszaru nieposiadającego MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu, którego udział powierzchni terenów objętych MPZP wynosi:
 - a) 75%<100% przyznano wartość 1,
 - b) 50%<75% przyznano wartość 2,
 - c) 25%<50% przyznano wartość 3,
 - d) 0%<25% przyznano wartość 4
 - e) 0% przyznano wartość 5;
- 3) występowanie obszaru, na którym aktualnie trwają procedury planistyczne – przydzielona waga wg następującej zasady: suma trwających procedur planistycznych w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość -2;
- 4) udział terenów wskazanych przez SUIKZP do sporządzenia MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: suma terenów wskazanych przez SUIKZP w danym obrębie pomnożona przez wartość 2;
- 5) udział ogólnej liczby wniosków do Studium lub MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wniosków w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,25 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 6) udział ogólnej liczby wniosków zgodnych lub częściowo zgodnych ze Studium i niezgodnych lub częściowo niezgodnych z MPZP (wynik etapu właściwego analizy wniosków) – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wniosków w danym obrębie geodezyjnym spełniających warunek;
- 7) udział ogólnej liczby decyzji ICP – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wydanych ICP w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,5 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 8) udział ogólnej liczby decyzji WZ – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wydanych WZ w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,5 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej)
- 9) udział ogólnej liczby PNB – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wydanych PNB w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,1 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 10) występowanie udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, które nie zostało ujawnione w obowiązującym SUIKZP lub którego granice są niezgodne z granicą wyznaczoną w ww. dokumencie – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 4;

- 11) występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 4.

Poniżej analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych przygotowana w oparciu o wyżej wymienione kryteria oceny.

Tab.11. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych Miasta i Gminy Końskie.

Obręb	Wytyczne do oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu:											Σ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Obręb 1	8	2	-2	2	3	3	5	5	2			28
Obręb 2	10	1			5	2	5	3	7			33
Obręb 3		1			5	8	2	0	2			18
Obręb 4		4	-2		1		4	19	2			28
Obręb 5	8	3	-2		3	3	5	5	3			28
Baczyna		5			0		1	2	1			9
Barycz		5			0		3	6	1			15
Bedlenko		5			0		3	14	2	4		28
Bedlino		5			0		3	20	3			31
Brody		5			0		4	16	2			27
Dyszów		4			0		4	7	1			16
Gatniki		5			0		4	9	1		4	23
Górny Młyn		5			0		2	2	1			10
Gracuch		5	-2		1		0	6	1			11
Izabelów		5			0		4	6	1			16
Jeżów		5			0		1	4	1			11
Koczwarą		3			0		4	8	1			16
Kornica		4		4	0		2	6	2			18
Małachów		5			0		1	5	1		4	16
Młynek Nieświński		1			1		1	1	1			5
Modliszewice		5	-2	2	0		9	22	2			38
Nałęczów		5			0		2	2	1			10
Niebo		5			0		0	5	1			11
Niebo-Piekło		5			0		0	5	1		4	15
Nieświń		0		2	1		7	11	2			23
Nowy Dziebałów		5			0		2	7	2			16
Nowy Kazanów		5		2	0		5	15	2			29
Nowy Sokółów		5			0		1	3	1			10
Paruchy		5			0		1	3	1			10
Piła		5			0		7	16	2			30
Pomorzany		5			0		1	8	2			16
Pomyków		4		2	1		13	34	4			58
Proćwin		4			0		0	2	1			7
Przybyszowy		5			0		1	9	1			16
Rogów		0		2	3	1	0	0	3	4		13
Sielpia Wielka		5		4	1		6	14	2		4	36
Sierosławice	2	0		2	2	1	0	0	2			9
Stadnicka Wola		5			1	1	3	9	2			21
Stara Kuźnica	2	4		2	0		2	8	1			19
Stary Dziebałów		5		2	0		2	9	2			20

Stary Kazanów		2			0		2	4	1			9
Stary Sokołów		5			0		4	8	1			18
Sworzyce		5			0		3	8	1			17
Trzemoszna		5			0		1	9	1	4		20
Wąsosz		5	-2		1		2	8	1		4	19
Wincentów		5			0		6	11	1			23

Źródło: opracowanie własne.

Tab.12. Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP.

Liczba punktów	Potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP
50 – 65	Bardzo wysoka
35 – 50	Wysoka
20 – 35	Średnia
5 – 20	Niska

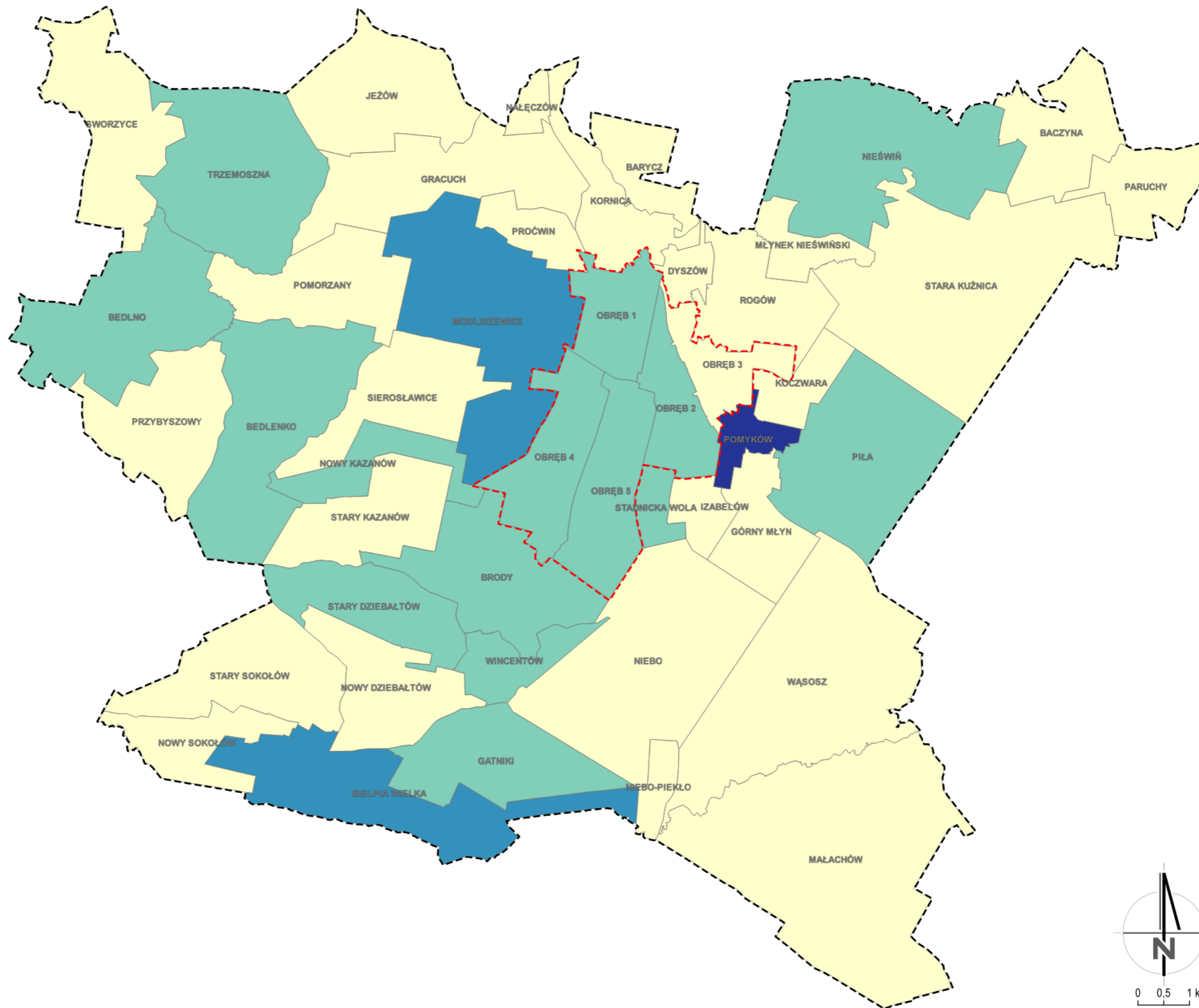
Źródło: opracowanie własne.

LEGENDA

- Granica administracyjna gminy Końskie
- Granica administracyjna miasta Końskie
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Skala potrzeb przystąpienia do sporządzenia MPZP:

- Niska
- Średnia
- Wysoka
- Bardzo wysoka



Na podstawie przeprowadzonej analizy można wyciągnąć następujące wnioski dotyczące potrzeb przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych miasta i gminy Końskie:

- 1) Obręby o bardzo wysokiej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP:
 - a) Pomyków (58 punktów): Najwyższą liczbę punktów uzyskał obręb Pomyków, co wskazuje na bardzo wysoką potrzebę sporządzenia MPZP. Obręb ten posiada wiele terenów wskazanych przez SUIKZP, dużą liczbę wydanych decyzji WZ i PNB oraz inne istotne czynniki jak udokumentowane złoża kopalin,
 - b) Modliszewice (38 punktów): Obręb Modliszewice również wymaga pilnego sporządzenia MPZP. Znaczna liczba trwających procedur planistycznych oraz wysoki udział decyzji WZ i PNB są kluczowymi czynnikami wpływającymi na jego wysoką punktację.
 - c) Sielcia Wielka (36 punktów): Sielcia Wielka posiada wiele terenów wskazanych przez SUIKZP, co w połączeniu z innymi kryteriami, takimi jak liczba decyzji WZ, podnosi jego priorytet w sporządzaniu MPZP.

Zalecenia: Wysoka punktacja wskazuje na istotne potrzeby planistyczne, które mają kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju gminy. Zaleca się priorytetowo sporządzenie MPZP w graniach przedmiotowych obrębów;
- 2) Obręby o wysokiej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP:
 - a) Bedlno (31 punktów): Obręb ten wykazuje wysoką potrzebę przystąpienia do sporządzenia MPZP, głównie z powodu dużej liczby wydanych decyzji WZ oraz liczby terenów wskazanych przez SUIKZP,
 - b) Piła (30 punktów): Wysoki priorytet sporządzenia MPZP dla Piły wynika z dużej liczby wydanych decyzji WZ i PNB, a także obecności terenów wskazanych przez SUIKZP,
 - c) Nowy Kazanów (29 punktów): Obręb ten posiada znaczną liczbę wniosków do Studium oraz dużą liczbę wydanych decyzji WZ i PNB,
 - d) Obręb 2 (33 punkty): Wysoka liczba punktów jest rezultatem dużej liczby obowiązujących planów MPZP oraz wysokiego udziału decyzji WZ i PNB.

Zalecenia: Obręby Bedlno, Piła, Nowy Kazanów i Obręb 2 powinny być uwzględnione w następnej kolejności. Zidentyfikowane potrzeby, takie jak duża liczba wniosków oraz decyzji WZ, wymagają uwagi i przystąpienia do sporządzenia MPZP w niedalekiej przyszłości;
- 3) Obręby o średniej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP:
 - a) Obręb 1, 4, 5 (28 punktów każdy): Obręby te posiadają średnią potrzebę przystąpienia do sporządzenia MPZP z uwagi na różne kombinacje kryteriów, takich jak liczba obowiązujących planów MPZP, liczba wydanych decyzji WZ i PNB oraz wnioski do Studium.
 - b) Brody (27 punktów): Wysoka liczba wydanych decyzji WZ oraz obecność terenów wskazanych przez SUIKZP wpływa na średni priorytet przystąpienia do sporządzenia MPZP,
 - c) Gatniki (23 punkty): Obręb Gatniki uzyskał średnią punktację głównie z powodu obecności terenów wskazanych przez SUIKZP oraz liczby wydanych decyzji WZ i PNB.

Zalecenia: Obręby o średniej potrzebie, takie jak Obręb 1, 4, 5 oraz Brody i Gatniki, mogą być uwzględnione w dalszej kolejności, zgodnie z możliwościami budżetowymi i organizacyjnymi gminy. Należy monitorować ich sytuację i w miarę dostępności zasobów przystąpić do sporządzenia MPZP.
- 4) Obręby o niskiej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP:
 - a) Dyszów, Izabelów, Przybyszowy (16 punktów każdy): Niska liczba wniosków do Studium oraz ograniczona liczba terenów wskazanych przez SUIKZP wpływają na niską potrzebę przystąpienia do sporządzenia MPZP,
 - b) Górny Młyn, Jeżów (11 punktów każdy): Obręby te mają niską liczbę wydanych decyzji WZ i PNB oraz niewiele terenów wskazanych przez SUIKZP, co skutkuje niską punktacją.

Zalecenia: Obręby z niską potrzebą przystąpienia do sporządzenia MPZP mogą być uwzględnione na końcu. Warto jednak śledzić ich rozwój i reagować na ewentualne zmiany w potrzebach planistycznych. Niezależnie od powyższego, wskazana w powyższych analizach niska potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP nie powinna przesądzać jednoznacznie, aby dany obręb geodezyjny pomijać podczas ustalania szczegółowego harmonogramu prac planistycznych lub że należałoby się wstrzymać z wszelkimi zamierzeniami planistycznymi w tej części gminy.

Wyniki analizy punktowej wskazują także na istotne dysproporcje pomiędzy obrębami, które uzyskały największą i najmniejszą liczbę punktów. Najwyższy wynik osiągnął obręb Pomyków, który zdobył 58 punktów, natomiast najniżej oceniony został obręb Młynek Nieświński z wynikiem 5 punktów.

Taka dysproporcja może wynikać z kilku czynników:

- 1) Zróżnicowanie rozwoju urbanistycznego i infrastrukturalnego: Obręby takie jak Pomyków, które uzyskały wysokie wyniki, mogą być obszarami bardziej rozwiniętymi pod względem infrastruktury i urbanizacji. Może to wskazywać na większe

zapotrzebowanie na plany miejscowe z uwagi na intensywne zagospodarowanie terenu i większą liczbę zgłaszanych wniosków inwestycyjnych;

- 2) Zainteresowanie inwestycyjne: Obręby z wyższą punktacją mogą cieszyć się większym zainteresowaniem inwestorów. Większa liczba wniosków do MPZP, decyzji ICP, WZ i PNB sugeruje, że te obszary są bardziej atrakcyjne dla nowych inwestycji i przedsięwzięć budowlanych;
- 3) Zgodność z przepisami i dokumentami planistycznymi: Obręby, które uzyskały wysokie wyniki, mogą lepiej spełniać warunki zgodności z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUIKZP) oraz innymi przepisami planistycznymi. Oznacza to, że sporządzenie nowych MPZP w tych obrębach jest bardziej potrzebne i uzasadnione;
- 4) Problemy środowiskowe i planistyczne: Obręby z niższą punktacją, takie jak Młynek Nieświński, mogą nie posiadać dużego udziału terenów wymagających planów miejscowych z powodu mniejszego zagospodarowania, mniejszego zainteresowania inwestycyjnego lub braku istotnych problemów środowiskowych i planistycznych, które wymagałyby interwencji poprzez MPZP;
- 5) Obecność i aktualność MPZP: Wysokie wyniki mogą również wynikać z braku obowiązujących MPZP na znacznym obszarze, co wskazuje na potrzebę opracowania nowych planów. Natomiast obręby z niską punktacją mogą mieć już wystarczającą ilość obowiązujących MPZP, co zmniejsza potrzebę sporządzania nowych dokumentów planistycznych.

Wykazane wyżej dysproporcje są kluczowe dla planowania przestrzennego, ponieważ wskazują na obszary, które wymagają priorytetowego podejścia w sporządzaniu MPZP. Obręby o wysokiej punktacji będą najprawdopodobniej pierwszymi, dla których zostaną opracowane nowe plany miejscowe, aby sprostać potrzebom inwestycyjnym, zgodności z przepisami oraz zrównoważonemu rozwojowi przestrzennemu.

Reasumując, opracowany w niniejszym dokumencie wieloletni program sporządzania planów miejscowych dla miasta i gminy Końskie powinien być traktowany jako „kierunkowskaz” wspierający model decyzyjny z zakresu planowania przestrzennego aniżeli sztywne wytyczne, przy czym nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy mogących mieć wpływ na rzeczywisty obraz potrzeb i możliwości jej transformacji. Stała analiza pozwoli na wczesnym etapie uniknąć potencjalnych problemów oraz określić ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki przestrzennej oraz instrumenty niezbędne do jej realizacji. Co więcej, może być również wykorzystywana do koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania. W konsekwencji skumulowany skutek wymienionych działań powinien wpłynąć na zwiększenie skuteczności realizowanych kroków zmierzających do osiągnięcia założonych celów. Gmina Końskie powinna również dostosować harmonogram sporządzania MPZP do dostępnych zasobów finansowych i kadrowych, priorytetyzując obręby zgodnie z powyższą analizą.

Pożądane jest sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru danego obrębu geodezyjnego. Dopuszcza się także realizację jednego planu miejscowego dla całego obszaru miasta lub gminy, choć należy zwrócić uwagę, że może być to zadanie trudne do wykonania z uwagi na odmienny charakter i uwarunkowania poszczególnych obrębów. Ponadto, w niedługiej perspektywie gmina zobligowana jest sporządzić plan ogólny gminy (nowy akt planistyczny zastępujący Studium – akt prawa miejscowego), który zgodnie z wytycznymi ustawowymi musi obejmować swym zasięgiem cały obszar miasta i gminy Końskie. Co więcej, dopuszcza się również możliwość objęcia planem miejscowym wyłącznie część danego obrębu, w zależności od zaistniałych okoliczności lub potrzeb przemawiających za podjęciem takiej decyzji.

Niezależnie od powyższego proponuje się także, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano wnioski z etapu końcowego analizy wniosków.

10. PODSUMOWANIE

Podstawą prawną do sporządzenia analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) [dalej UPiZP]. Przy czym, należy zauważyć, iż ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie jest tzw. „reformacja planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. c 1688) [dalej: Reforma].

Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., niemniej jednak, zważywszy na powyższe, wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym.

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy [dalej: POG], który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsze opracowanie ma na celu wskazanie zmian jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocenę aktów planowania przestrzennego ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Wynikiem niniejszej analizy jest tzw. wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

Jak już wspomniano, plan ogólny gminy jest nowym narzędziem planistycznym, którego uchwalenie jest obligatoryjne dla całej gminy i stanowi podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy. Rada Miejska w Końskich podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego w kwietniu 2024 r., a uchwalenie planu planowane jest na listopad 2025 r.

Obowiązujące Studium zostało przyjęte w 2017 r. i częściowo zmienione w 2020 r. Biorąc pod uwagę aktualne przepisy UPiZP w ramach niniejszej analizy ograniczono się wyłącznie do opisu ostatnich zmian dokumentu, przyjmując jednocześnie, iż był on zgodny z przepisami UPiZP w brzmieniu sprzed Reformy. Nie mniej jednak analiza wykazała, że Studium wymaga uzupełnienia w zakresie diagnozy strategii rozwoju gminy, jakości zasobów wodnych, dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony krajobrazu oraz granic stref ochronnych. Studium zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie POG, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.

Na terenie miasta i gminy Końskie obowiązuje łącznie 74 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z których 9 zawiera zmiany jedynie w części tekstowej, a 1 w części graficznej. MPZP obejmują jedynie 14% całkowitej powierzchni gminy. Trzy z tych planów zostały opracowane na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (pozycje 1, 2 i 3 w wykazie). Pozostałe MPZP zostały przygotowane zgodnie z przepisami obowiązującymi przed Reformą. MPZP nr 64 został uchwalony po Reformie, korzystając z przepisów przejściowych.

MPZP opracowane na podstawie ustawy z 1994 roku są nadal obowiązujące, ponieważ nowe przepisy jedynie wycofały plany uchwalone przed 1 stycznia 1995 roku. Analizując zgodność obecnych MPZP z nowymi przepisami, uwzględniono zarówno zmiany tekstowe, jak i graficzne, traktując je jako jednolity plan miejscowy wraz z uchwałami zmieniającymi.

Około 26% powierzchni objętej obowiązującymi planami znajduje się w granicach miasta Końskie, natomiast pozostałe 74% dotyczy obszaru gminy. Powierzchnia miasta pokryta planami miejscowymi wynosi 78%, podczas gdy gminy zaledwie 11,2%. Plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z 1994 roku obejmują łącznie 5,36 ha, co stanowi około 0,15% powierzchni wszystkich obowiązujących MPZP.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UPiZP), aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenia się m.in. pod kątem zgodności z wymogami art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP. W niniejszym dokumencie analizowane są tylko nowelizacje dotyczące art. 15 i art. 16 ust. 1 UPiZP.

Reforma przyniosła następujące zmiany w art. 15 UPiZP:

- 1) Zmieniono brzmienie ust. 1, rozszerzając zakres sporządzania projektu planu miejscowego o uwzględnienie polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju;
- 2) Zmieniono brzmienie ust. 2 pkt 6, dostosowując zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz miejsc do parkowania;
- 3) Dodano nowe ust. 2a i ust. 2b, które precyzują wymagania dotyczące lokalizacji obiektów handlowych i cmentarzy;
- 4) Wprowadzono zmiany w ust. 3, m.in. uchylając i modyfikując szczegółowe zapisy dotyczące granic terenów pod budowę różnych typów obiektów.

W art. 16 UPiZP dodano nowy ust. 1a, określający zasady wyznaczania granic planów miejscowych względem obiektów przestrzennych z bazy danych geodezyjnych i kartograficznych.

Reforma wprowadziła także zmiany w Prawie geologicznym i górniczym, m.in. w art. 95 ust. 2, nakładając obowiązek uwzględnienia złożeń udokumentowanych, w szczególności złożeń strategicznych w planach ogólnych i miejscowych gmin.

Szczegółowa analiza MPZP pod kątem UPiZP wykazała, że:

- 1) Istniejące MPZP (numerowane od 1 do 3 w tabeli) mają wiele braków z punktu widzenia aktualnych standardów prawnych. Dotyczy to głównie niepełnych elementów kształtujących rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, które nie spełniają nowych wymogów prawa, ale są nadal obowiązujące;
- 2) Niektóre MPZP nie zawierają kompletnych uzasadnień lub niektórych wymaganych informacji, co wynika z poprzednich regulacji prawnych, które nie nakładały takich obowiązków. Nowe wymogi, takie jak uwzględnienie uniwersalnego projektowania, nie były obowiązkowe w czasie uchwalania tych planów;
- 3) Skale opracowania MPZP (1:500, 1:1000, 1:2000) zostały dostosowane do specyficznych potrzeb planowanych zmian przestrzennych, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 4) Pomimo pewnych niedoskonałości, żaden z analizowanych MPZP nie wymaga pilnych zmian, choć mogą one być potrzebne w przyszłości w związku z planowanymi inwestycjami (np. Centralny Port Komunikacyjny) czy nowymi wymogami prawnymi;
- 5) Wprowadzenie nowelizacji UPiZP w 2020 roku dotyczącej zbiorów danych przestrzennych nakłada nowe obowiązki na organy sporządzające MPZP, co należy uwzględnić przy przyszłych aktualizacjach planów.

Podsumowując, istniejące MPZP w mieście i gminie Końskie wymagają dostosowania do obowiązującego prawa i zmieniających się warunków, jednak nie stwierdzono pilnej potrzeby ich zmiany na dzień sporządzenia analizy.

Na terenie miasta i gminy Końskie prowadzonych jest obecnie 6 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie uchwały dotyczące tych procedur zostały podjęte chronologicznie i obejmują łączną powierzchnię 1940,7 ha. Z tego około 98,1% znajduje się na terenie gminy, natomiast 1,9% w granicach miasta. Większość obszarów objętych procedurami znajduje się w centralnej i północno-zachodniej części gminy, z wyjątkiem jednej procedury (dla sołectwa Wąsosz), która obejmuje tereny w południowo-wschodniej części gminy. Trzy z tych procedur dotyczą obszarów, na których aktualnie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że uchwalenie projektów planów spowoduje zwiększenie pokrycia gminy planami miejscowymi o 1904,5 ha, co stanowi około 7,6% powierzchni całej gminy Końskie.

Od momentu wejścia w życie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UPiZP) w 2003 roku do lutego 2024 roku Rada Miejska w Końskich podjęła łącznie 70 uchwał dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub ich zmian. Z tych uchwał:

- 1) Aktualnie trwają prace nad 6 procedurami planistycznymi;
- 2) Zakończono procedury dotyczące 67 planów miejscowych, z czego 3 procedury wymagały niewielkich korekt zgodnie z decyzjami Wojewody Świętokrzyskiego lub wskazały na potrzebę poprawek, co spowodowało, że były one prowadzone na podstawie tej samej uchwały intencyjnej, co zmieniały plan miejscowy.

Średnio, od 2003 roku co roku uchwalane było 3,9 MPZP, co jest wysokim wskaźnikiem. Widoczny jest trend wzrostowy w liczbie uchwalanych MPZP w badanym okresie czasu. Szczegółowe analizy rozpoczęto od planu miejscowego uchwalonego w 2006 roku, po którym liczba uchwalanych dokumentów planistycznych stopniowo rosła w latach 2006-2010, oscylując od 1 do 4 rocznie. Późniejsze lata charakteryzują się zmiennością w liczbie uchwalanych MPZP, z nagłymi wzrostami (np. w 2011, 2013, 2018 i 2019 roku) oraz spadkami (np. w 2012, 2014 i 2020 roku).

Średni czas trwania procedury planistycznej w badanym okresie wynosi około 3 lat. Najdłuższa procedura zakończyła się w roku 2016 i trwała 9 lat, natomiast najkrótsza, zakończona w 2014 roku, trwała około roku. Zdarzały się także przypadki procedur krótszych niż rok, głównie dotyczące zmian tekstowych planów miejscowych.

Na obszarach, gdzie nie ma planu miejscowego zagospodarowanie terenu odbywa się na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej: ustawa mieszkaniowa) reguluje procedury dotyczące lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie gminy Końskie. Do chwili obecnej na terenie gminy Końskie nie zgłoszono żadnych wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych ani inwestycji towarzyszących. W związku z tym Rada Miejska nie podjęła jeszcze uchwał dotyczących tych procedur ani uchwały o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych, co oznacza, że potencjalne przyszłe inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na podstawie standardów określonych w ustawie mieszkaniowej.

Analiza wniosków dotyczących planowania przestrzennego w Końskich obejmuje trzy główne etapy. Pierwszy to etap wstępny, gdzie dokonano selekcji wniosków pod względem obszaru geodezyjnego, funkcji i okresu. Wyniki tego etapu zawarto w sekcji "Informacje ogólne". Drugi etap, nazywany właściwym, skupił się na analizie lokalizacji wniosków oraz ich zgodności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Wyeliminowano wnioski uwzględnione już w przeprowadzonych procedurach planistycznych oraz te, które były sprzeczne ze Studium lub częściowo zgodne z MPZP. Trzeci etap, końcowy, obejmował analizę pozostałych wniosków pod kątem określonych uwarunkowań mających wpływ na ich dalsze rozpatrzenie.

W analizie uwzględniono okres od stycznia 2017 do końca lutego 2024 roku, podczas którego do urzędu wpłynęło łącznie 94 wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany MPZP i Studium, z czego 64,9% dotyczyło terenów miejskich, a 35,1% terenów gminnych. Zauważono spadek liczby wniosków w ostatnich dwóch latach badanego okresu, co sugeruje malejące zainteresowanie społeczności lokalnej zmianami planistycznymi.

Największym zainteresowaniem inwestorów cieszyło się mieszkalnictwo jednorodzinne, stanowiące 37% wszystkich wniosków. Najwięcej wniosków dotyczących terenów miejskich złożono w roku 2021, a dla całej gminy w latach 2022 i 2023. Największym zainteresowaniem inwestycyjnym w mieście były obręby 2 i 3, gdzie złożono łącznie 38 wniosków, natomiast w obrębach Rogów i Sierosławice w gminie - 17 wniosków.

Podczas analizy wykluczono wnioski niezgodne z polityką przestrzenną ustaloną w Studium oraz te, które mogłyby powodować konflikty przestrzenne. Wnioski zgodne lub częściowo zgodne ze Studium, ale niezgodne z obowiązującym planem miejscowym, poddano dalszej analizie.

W fazie końcowej wyselekcjonowano 19 wniosków (1 dla całego obrębu Stadnicka Wola i 18 dla 20 działek głównie na terenie miasta) do dodatkowej analizy pod względem uwarunkowań przestrzennych. Wszystkie działki, poza obrębem Stadnicka Wola, znajdują się poza obszarami ochrony przyrody, gruntami leśnymi, gruntami rolnymi klas I-III, oraz nie są zagrożone osuwiskami czy terenami złożonymi kopalniami.

Wyniki analizy wniosków będą stanowić podstawę do ewentualnych zmian w obowiązującym prawie miejscowym, mającym na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych i minimalizację negatywnego wpływu na strukturę przestrzenną.

Analiza decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ICP) oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Końskie obejmuje okres od stycznia 2017 roku do końca lutego 2024 roku. W tym czasie Burmistrz Miasta i Gminy Końskie wydał 236 decyzji ICP (szczegółowej analizie poddano 211 ICP) oraz 723 decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ), które mają istotny wpływ na zmiany w przestrzeni miejskiej i wiejskiej.

- 1) ICP: Analizując rok po roku, zauważono wzrost liczby decyzji ICP do roku 2020, z niewielkim spadkiem w 2019 roku, po czym w 2021 roku liczba decyzji drastycznie spadła, a trend ten utrzymuje się do 2024 roku. Przewiduje się, że do końca 2024 roku wydanych zostanie około 18 decyzji, co oznacza spadek o 21,7% w porównaniu do poprzedniego roku. Najwięcej decyzji ICP zostało wydanych dla obszarów wiejskich gminy, głównie w obrębach Pomyków, Modliszewice, Nieświn oraz Piła. Dotyczyły one głównie infrastruktury elektroenergetycznej, gazowniczej oraz wodociągowej. W samej miejscowości Końskie najwięcej decyzji dotyczyło obrębów 1, 2 i 5.

Analiza rodzajów inwestycji pokazuje, że najwięcej decyzji dotyczyło infrastruktury elektroenergetycznej (50,24% wszystkich decyzji), oraz infrastruktury gazowniczej i wodociągowej (łącznie 27% decyzji). Pozostałe funkcje, takie jak tereny usługowe czy komunikacyjne, były mniej licznie reprezentowane.

- 2) WZ: Największą liczbę decyzji WZ wydano dla obrębów miejskich, głównie w obrębie 4 miasta Końskie oraz w obrębach wiejskich takich jak Pomyków, Bedlno i Modliszewice, które łącznie stanowią około 25,8% wszystkich badanych decyzji. Z kolei obręby takie jak Młynek Nieświński, Nałęczów, Baczyna, Górny Młyn i Proćwin charakteryzują się najmniejszą liczbą wydanych decyzji, stanowiąc zaledwie około 2,2% ogółu.

Pod względem rodzaju inwestycji, dominującym typem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która obejmuje prawie 72% wszystkich decyzji WZ. Zabudowa mieszkaniowa w ogóle, w tym jednorodzinna, wielorodzinna oraz letniskowa/rekreacyjna, stanowi 75,4% analizowanych decyzji.

Analiza roczna pokazuje znaczną zmienność w liczbie wydanych decyzji WZ, z największym wzrostem między rokiem 2020 a 2021 oraz spadkiem między rokiem 2022 a 2023. Rok 2021 wyróżnia się największą liczbą wydanych decyzji (124), co podkreśla dynamiczny charakter zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Warto zauważyć, że ponad 91,5% wszystkich decyzji dotyczy nieruchomości w obszarze wiejskim, zaś tylko około 8,5% w granicach miasta Końskie. Decyzje te obejmują różnorodne funkcje inwestycyjne, od mieszkaniowych po usługowe oraz specyficzne tereny takie jak elektrownie słoneczne czy wiatrowe.

Analiza decyzji WZ w Gminie Końskie dostarcza wglądu w zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, podkreślając znaczenie regulacji lokalnych dla rozwoju mieszkaniowego i gospodarczego regionu.

W analizie danych dotyczących decyzji o pozwoleniach na budowę (PNB) w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do lutego 2024 r. wykazano, że całkowita liczba wydanych pozytywnych decyzji wyniosła 1215. Spośród nich 582 decyzje zostały wyselekcjonowane do szczegółowej analizy jako te mające istotny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Najwięcej PNB wydano w latach 2017 i 2019, z wyraźnym spadkiem w kolejnych latach. Prognozując na koniec 2024 r., oczekuje się znacznego spadku liczby wydanych decyzji o 52% w porównaniu do roku 2023. Obręby geodezyjne Obręb 2, Obręb 5 oraz obszary wiejskie Pomyków i Rogów stanowiły większość wydanych decyzji, co odpowiadało za 28,5% wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę.

Najczęściej przyznawanym rodzajem PNB było związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną, stanowiącą 77,66% wszystkich analizowanych przypadków. Pozostałe funkcje, takie jak zabudowa usługowa, usługowo-produkcyjna oraz produkcyjna, stanowiły łącznie 13,57% wszystkich decyzji.

Gmina Końskie wyróżnia się znaczną liczbą wydanych PNB w porównaniu do sąsiednich gmin, odpowiadając za 34,4% wszystkich decyzji w analizowanym okresie. Przysucha z województwa mazowieckiego zajmuje drugie miejsce pod względem liczby wydanych decyzji, wydając 554 PNB, co stanowi o 54,4% mniej niż w Gminie Końskie.

Analiza ta dostarcza istotnych informacji dla przyszłych decyzji planistycznych, pokazując zmiany w dynamice budownictwa oraz preferencje inwestycyjne na terenie gminy Końskie w ostatnich latach.

W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowano wieloletni program sporządzania MPZP dla terenu miasta i gminy Końskie. W opracowanym programie uwzględniono szereg kryteriów, takich jak obecność obowiązujących MPZP, liczba decyzji administracyjnych, tereny wskazane przez SUIKZP oraz innych czynników planistycznych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, trzy obręby (Pomyków, Modliszewice, Sielcia Wielka) zostały określone jako posiadające bardzo wysoką potrzebę sporządzenia MPZP. Obręby te charakteryzują się dużą liczbą terenów wymagających planów miejscowych, intensywną działalnością planistyczną oraz znacznym zainteresowaniem inwestycyjnym. Ponadto, kilka innych obrębów (Bedlno, Piła, Nowy Kazanów, Obręb 2) uzyskało wysoką punktację, co wskazuje na ich istotność pod względem planowania przestrzennego. Obręby te cechują się dużą liczbą decyzji administracyjnych oraz znacznym udziałem

terenów wskazanych do sporządzenia MPZP. Natomiast obręby o średniej i niskiej potrzebie sporządzenia MPZP (takie jak Obręb 1, 4, 5, Brody, Gatniki) zostały sklasyfikowane jako mniej pilne pod względem planistycznym. Obejmują one obszary z mniejszą liczbą decyzji administracyjnych oraz terenów wymagających szczegółowego planowania przestrzennego. Analiza punktowa wykazała znaczące dysproporcje pomiędzy obrębami, co wynika głównie z różnic w rozwoju urbanistycznym, zainteresowaniu inwestycyjnym oraz zgodności z obowiązującymi przepisami planistycznymi. Wyniki te wskazują na konieczność priorytetowego traktowania działań planistycznych na obszarach z wysoką punktacją.

Wieloletni program sporządzania aktów planowania przestrzennego powinien być traktowany jako „kierunkowskaz” wspierający model decyzyjny z zakresu planowania przestrzennego aniżeli sztywne wytyczne, przy czym nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy mogących mieć wpływ na rzeczywisty obraz potrzeb i możliwości jej transformacji. Stała analiza pozwoli na wczesnym etapie uniknąć potencjalnych problemów oraz określić ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki przestrzennej oraz instrumenty niezbędne do jej realizacji. Co więcej, może być również wykorzystywana do koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania.

Planowanie nowych MPZP powinno uwzględniać specyfikę każdego obrębu, zapewniając zrównoważony rozwój oraz zgodność z obowiązującymi aktami prawnymi. Proponuje się, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano wnioski z etapu końcowego analizy wniosków oraz w obrębie Pomyków.

SPIS RYSUNKÓW

Rys.1.	Aktualny stan miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie. _____	14
Rys.2.	Mapa ogólnej oceny zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP _____	21
Rys.3.	Lokalizacja obszarów trwających procedur planistycznych na tle obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Końskie. _____	24
Rys.4.	Wykres wskazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie w ujęciu rocznym, stan na marzec 2024 r. _____	25
Rys.5.	Wykres obrazujący średni czas sporządzania MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie w ujęciu rocznym, stan na marzec 2024 r. _____	26
Rys.1.	Mapa udziału powierzchni terenów objętych MPZP w podziale na obręby Miasta i Gminy Końskie. _____	27
Rys.2.	Wykres pokazujący zmianę ilości składanych wniosków dla Studium* i MPZP w badanym okresie. _____	30
Rys.3.	Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obszar miasta i gminy. _____	31
Rys.4.	Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obręby geodezyjne. _____	31
Rys.5.	Wykres struktury wniosków w podziale na funkcje zabudowy oraz obszar miasta i gminy _____	32
Rys.6.	Mapa skupień działek objętych wnioskami poddanymi etapowi końcowemu analizy wniosków na terenie Miasta i Gminy Końskie. _____	34
Rys.7.	Mapa decyzji ICP wydanych dla terenu Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie. _____	39
Rys.8.	Mapa decyzji WZ wydanych dla terenu Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie. _____	42
Rys.9.	Wykres decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	46
Rys.10.	Mapa decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych dla Miasta i Gminy Końskie w analizowanym okresie. _____	47
Rys.11.	Wykres decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji. _____	49
Rys.12.	Wykres wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w gminach sąsiadujących z gminą Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. _____	50
Rys.13.	Synteza i wieloletni program sporządzania planów miejscowych. _____	53

SPIS TABEL

Tab.1.	Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Końskie, stan na 1 marca 2024 r. _____	6
Tab.2.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP. _____	19
Tab.3.	Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Końskie, stan na marzec 2024 r. _____	23
Tab.4.	Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	36
Tab.5.	Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji. _____	38
Tab.6.	Wykaz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	40
Tab.7.	Wykaz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji. _____	43
Tab.8.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	44
Tab.9.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. w podziale na rodzaj inwestycji. _____	48
Tab.10.	Wykaz wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w gminach sąsiadujących z gminą Końskie od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. _____	49
Tab.11.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych Miasta i Gminy Końskie. _____	51
Tab.12.	Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP. _____	52