

UCHWAŁA Nr / /2025
RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH
z dnia2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, oraz z 2025 r. poz. 527,680) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) a także ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527), w nawiązaniu do uchwały Nr LXVII/594/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej oraz po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie” przyjętego uchwałą Nr XXI/189/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r. - Rada Miejska w Końskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku do uchwały Nr LXVII/594/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzony w skali 1:1000.

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Końskich o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Końskich o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych

gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;

- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku lub obiektu budowlanego związanego z elektrownią słoneczną w kierunku linii rozgraniczającej tereny, z wyjątkiem:
 - a) pochylni, ramp, schodów wejściowych do budynku, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji istniejącego budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m,
 - c) budynków lub części budynków o funkcji dozoru lub portierni;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **operacje wspomagające** – należy przez to rozumieć działania związane z przygotowaniem odpadów do dalszego wstępnego magazynowania, niezmieniające charakteru odpadów;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek z wyjątkiem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenu na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd lub dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu uchwalenia planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej oraz numerem AZP;

5) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granice pasa drogowego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym wraz z nazwą ulicy;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 4) rozdzielnia SN;
- 5) sieć wodociągowa - główna;
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 7) ujęcie wody "Warszawska";
- 8) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 9) sieć kanalizacji deszczowej;
- 10) sieć ciepłownicza;
- 11) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych Końskie;
- 12) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – obszar aglomeracji Końskie.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **P** – teren produkcji,
 - b) **PEF-ZP** – teren elektrowni słonecznej lub zieleni urządzonej;
 - c) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - d) **IWU** – teren ujęcia wód.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dla budynków lub części budynków o funkcji dozoru lub portierni lokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów;
- 5) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki;
- 3) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 4) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania:
 - biogazowni,
 - instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) na terenach **1P** i **1PEF-ZP** dopuszcza się również niezamontowane na budynku instalacje odnawialnych źródeł energii związane z energią słoneczną, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę wskazanego na rysunku planu miejscowego zabytku archeologicznego obejmującego stanowisko archeologiczne o nr AZP 78-61/1 wraz ze strefą ochrony archeologicznej, w obrębie których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym brak jest:

- 1) form ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dóbr kultury współczesnej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzenią publiczną tereny dróg lokalnych **1KDL** i **2KDL**, w zasięgu których obowiązuje stosowanie rozwiązań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu miejscowego ujęcie wody „Warszawska” składające się z jednej studni wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych "Końskie" występujący pod całym obszarem objętym planem miejscowym, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego, ponieważ dla województwa świętokrzyskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1P** i **1PEF-ZP** na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1P** i **1PEF-ZP** na 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

4) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- a) dróg, w tym dojeżdż lub dojazdów,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:

- a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) utrzymanie terenu:
 - **1KDL** w ciągu przebiegu ul. Mechanicznej z powiązaniem od wschodu z ul. Warszawską natomiast od zachodu z ul. Ceramiczną,
 - **2KDL** w ciągu przebiegu ul. Warsztatowej z powiązaniem od zachodu z ul. Ceramiczną,
- c) dopuszczenie powiązania terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdżia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną poprzez:

- a) tereny **1KDL** i **2KDL** oraz drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego (ul. Ceramiczna i ul. Warszawska) zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- b) dojeżdżia lub dojazdy wydzielone w granicach terenów;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia w formie linii kablowych,
- b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z wyjątkiem stacji słupowych,
- c) ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 6;

6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;

7) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z sieci ciepłowniczej,

- b) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §8 pkt 6;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych (technologicznych, produkcyjnych, chłodniczych),
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu:
 - utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Końskie,
 - b) przemysłowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - prawa wodnego,
 - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z możliwością wykorzystania gromadzonej wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Końskie;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: zakazuje się realizacji sieci napowietrznych.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

- 1) **1P** i **1PEF-ZP** w wysokości 30%;
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P** ustala się przeznaczenie pod produkcję.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) budynki garażowe,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 20 m, z zastrzeżeniem:
 - a) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) ustala się maksymalną wysokość dla budynków o funkcji dozoru lub portierni do 3,5 m,
 - c) parametr nie dotyczy:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość do 30 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności,
 - obiektów małej architektury,
 - d) dopuszcza się obiekty i urządzenia o maksymalnej wysokości do 25 m o ile:
 - wynika to ze względów technologicznych lub,
 - wymagają tego przepisy odrębne;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 1,65,
 - b) minimalną na 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;
- 6) dachy:
 - a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje maksymalne nachylenie połaci dachu do 45°,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

- a) 1 stanowisko postojowe na każde 5 osób pracujących równocześnie w obiektach produkcyjnych,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde 300 m² powierzchni użytkowej składów lub magazynów,
- c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy strefy zamieszkania oraz stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych, utwardzonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów,
- b) garaży.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m², z zastrzeżeniem: dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej na potrzeby realizacji:

- 1) dróg, w tym dojeżdż lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz:

- 1) realizacji obiektów związanych z obsługą produktów naftowych;
- 2) składowania, magazynowania, z wyjątkiem wstępnego magazynowania, przetwarzania oraz utylizowania odpadów, z zastrzeżeniem: dopuszcza się operacje wspomagające wstępne magazynowanie odpadów.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF-ZP** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) elektrownię słoneczną lub;
- 2) zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 5 m, z zastrzeżeniem:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,

b) parametr nie dotyczy:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość do 15 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności,
- obiektów małej architektury;

3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,05;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

6) dachy:

- a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje maksymalne nachylenie połaci dachu do 45°,
- b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości 1 stanowisko postojowe;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych, utwardzonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m², z zastrzeżeniem: dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej na potrzeby realizacji:

- 1) dróg, w tym dojeżdż lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz składowania, magazynowania, z wyjątkiem wstępnego magazynowania, przetwarzania oraz utylizowania odpadów;
- 2) nakaz stosowania paneli fotowoltaicznych posiadających powłokę antyrefleksyjną.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi lokalne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) drogę dla:

- pieszych,
- rowerów,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia obce, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem: parametr nie dotyczy obiektów małej architektury oraz budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10,5 m do 11,3 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pól widoczności przy skrzyżowaniach z ul. Ceramiczną i ul. Warszawską;
- 2) **2KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 2,5 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym:
 - a) szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności przy skrzyżowaniu z ul. Ceramiczną,
 - b) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1IWU** ustala się przeznaczenie pod ujęcie wód.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z ujęciem wód;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 5 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w ilości 1 stanowisko postojowe;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych, utwardzonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Słoka

UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Końskich Nr LXVII/594/2024 z dnia 15 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu miasta Końskie zlokalizowanego przy ulicach Ceramicznej i Mechanicznej (dalej Plan).

Głównym celem Planu jest dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej Ustawa) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) a także ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527):

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

1.1.1 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

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

Projektowany kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej w dużej mierze wynika z obowiązującego stanu zagospodarowania terenu oraz prawa miejscowego, jak również z ustalonych w obowiązującym Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego. Co prawda, na części terenu ustalono odmienne przeznaczenie od podstawowego kierunku wyznaczonego w Studium, jednakże wynika ono z istniejącego stanu zagospodarowania, a w dokumencie Studium dopuszczono usankcjonowanie takich sytuacji planem miejscowym (cyt.: „...*Niezależnie od określonego przeznaczenia oraz określonego sposobu zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się: ...w przypadku: działek i budynków użytkowanych zgodnie z prawem, działek, w stosunku do których wydano ostateczne pozwolenia na budowę, ustalanie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania innego niż określony w studium – zgodnego ze stanem faktycznym, ...*”).

Dodatkowo, w Planie wprowadzono szereg ustaleń (np. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu), których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy, jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy, co ma na celu eliminację nadużyć w zakresie sytuowania zabudowy w sposób w pełni dowolny i dysharmonijny. Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na terenie P został zwiększony w stosunku do wskaźnika wyznaczonego w Studium, co wynika z aktualnego stanu zagospodarowania terenu, który już wykracza poza ustalony w Studium parametr (dostosowanie wskaźników do ustaleń Studium mogłoby skutkować pogorszeniem aktualnych warunków zabudowy co w konsekwencji może narazić gminę na skutki odszkodowawcze wobec właścicieli nieruchomości). Jednakże, powyższa sytuacja nie narusza ustaleń Studium, gdyż dopuszcza ono korekty parametrów i wskaźników urbanistycznych na etapie realizacji planu miejscowego (cyt.: „...*Niezależnie od określonego przeznaczenia oraz określonego sposobu zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się: ... korygowanie parametrów i wskaźników urbanistycznych w zależności od istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu...*”). Ponadto, warto zwrócić

uwagę, że w Planie nie ustalono wskaźnika minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu IPEF-ZP z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie. Wymóg minimalnej kubatury lub powierzchni nadziemnej wymusiłby projektowanie zbędnych obiektów, co mogłoby utrudnić lub wręcz uniemożliwić realizację elektrowni słonecznej.

1.1.2 potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r., poz. 54). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne. Teren produkcji (P) oddzielony został terenem elektrowni słonecznej lub zieleni urządzonej (PEF-ZP) od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych poza granicami obszaru. Plan dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW, co wpłynie pozytywnie na ograniczenie szkodliwej emisji do atmosfery, a tym samym na ochronę klimatu i środowiska. Co więcej, w Planie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. W przedmiotowym Planie określono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja ustaleń Planu będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta i gminy.

1.1.3 walory architektoniczne i krajobrazowe:

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

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia Planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa świętokrzyskiego.

1.1.4 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami.

Strukturę użytków gruntowych w obszarze Planu w 96,5% powierzchni tworzą grunty tereny przemysłowe (Ba), a w 3,5% powierzchni drogi (dr). Na obszarze mpzp nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III) i grunty leśne, w związku z czym nie zachodzi potrzeba uzyskania zgód, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 411 „Końskie”, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

W zasięgu Planu nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, wprowadzono w Planie obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie od 30% do 60%. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru, choć warto dodać, że stanowi on przestrzeń intensywnie przekształconą przez człowieka.

Na obszarze Planu nie występują udokumentowane złoża kopaliny w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

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

Na obszarze Planu brak jest form ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Niemniej jednak, w granicach Planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne o nr AZP 78-61/1 wraz ze strefą ochrony archeologicznej, w obrębie których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

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

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

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

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

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

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

1.1.7 walory ekonomiczne przestrzeni:

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

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

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

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

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

1.1.8. prawo własności:

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

1.1.9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru Planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych (tereny 1KDL i 2KDL), w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 5 Ustawy.

Ponadto, Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW,
- 2) korektę układu komunikacyjnego polegającą na dostosowaniu szerokości dróg do obowiązujących przepisów, a co za tym idzie – korektę wyznaczonych od nich nieprzekraczalnych linii zabudowy, co umożliwi racjonalne zainwestowanie przyległych do niej nieruchomości,
- 3) dostosowanie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu do aktualnego stanu zagospodarowania,
- 4) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych (technologicznych, produkcyjnych, chłodniczych),
- 5) wprowadzenie dodatkowych ustaleń z zakresu ochrony środowiska.

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

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

1.1.12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgadniania; udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy na etapie konsultacji społecznych;
- 3) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego;

4) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy.

Powyższe ogłoszenia oraz projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i innymi ww. elementami, wynikającymi z Ustawy, zostały udostępnione na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Końskie (Strona główna □ Menu przedmiotowe □ Gospodarka przestrzenna □ MPZP DLA FRAGMENTU TERENU MIASTA KOŃSKIE ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICACH CERAMICZNEJ I MECHANICZNEJ

https://bip.umkonskie.pl/wiadomosci/17639/mpzp_dla_fragmentu_terenu_miasta_konskie_zlokalizowanego_przy_ul).

1.1.13 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 21 marca 2024 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania, tym samym uzyskał pozytywną opinię GKUA;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu Planu. W wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień nie zaszła potrzeba wprowadzenia zmian;
- 9) ogłosił w dniu 15 stycznia 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 16 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: 3 lutego 2025 r.) oraz punkt konsultacyjny (czynny przez cały okres trwania konsultacji społecznych w godzinach pracy tegoż urzędu).

Na etapie konsultacji społecznych do projektu Planu oraz Prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, w związku z czym, czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów przemysłowych (technologicznych, produkcyjnych, chłodniczych), oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wprowadza także odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie w południowo-wschodniej części terenu ujęcia wody

„Warszawska”, składającego się z jednej studni wraz ze strefą ochrony bezpośredniej oraz występowanie pod całym obszarem mpzp Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w ustaleniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

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

Obszar objęty Planem zlokalizowany jest w produkcyjnej części miasta, która w większości jest już zurbanizowana. W granicach Planu brak jest użytków rolnych. Co więcej, w Planie nie zostały wyznaczone tereny rolnictwa, a w SUIKZP przedmiotowy obszar nie został wyznaczony jako teren wskazany do rozwoju produkcji rolniczej.

Mając powyższe na uwadze, w Planie nie wprowadzono ustaleń związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

1.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele produkcyjne oraz elektrownię słoneczną lub zieleni nieurządzoną.

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

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

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

Teren objęty Planem znajduje się w obszarze o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowiąc będą wyłącznie uzupełnienia już istniejącej tkanki miejskiej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (przystanek autobusowy „Kowent” zlokalizowany w odległości ok. 130 m od granicy opracowania w kierunku północno-wschodnim).

Obszar nie wyróżnia się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi z uwagi na brak form ochrony przyrody oraz powiązań z terenami cennymi przyrodniczo, a także lokalizację w produkcyjnej części miasta, która charakteryzuje się występowaniem głównie ruderalnej roślinności. Zieleni istniejąca na omawianym terenie została zabezpieczona poprzez ustalenie minimalnego udziału

powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie terenu PEF-ZP (teren elektrowni słonecznej lub zieleni urządzonej).

Obsługa komunikacyjna nieruchomości odbywa się poprzez tereny 1 KDL i 2KDL oraz drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Planu (ul. Ceramiczna i ul. Warszawska), a także dojścia i dojazdy wydzielone w granicach terenów.

W zakresie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w Planie wprowadzono drogę dla pieszych i drogę dla rowerów jako towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania na terenach 1KDL i 2KDL.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych przyjętej uchwałą Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r. oraz analizy w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Końskie, przyjętej uchwałą Nr IX/57/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 listopada 2024 r. (dalej: analizy).

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

Z kolei w analizie przyjętej w 2024 r. przedmiotowa procedura została już uwzględniona w wykazie MPZP w trakcie opracowania jako procedura, która na dzień sporządzenia analizy była na etapie tworzenia projektu przez projektanta oraz zbierania wniosków. Ponadto, w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, obręb 1 miasta Końskie, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy teren, zakwalifikowany został do obrębów o średniej potrzebie przystąpienia do sporządzenia MPZP. Analiza wykazała także, iż od stycznia 2017 r. do końca lutego 2024 r. zostało złożonych 11 wniosków w obrębie 1 miasta Końskie, które dotyczyły sporządzenia lub zmiany MPZP, co stanowi łącznie 11,7% wszystkich wniosków (złożonych dla całej gminy).

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

Wymagania uniwersalnego projektowania:

1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;

2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta i gminy Końskie, na której umieszczane są informacje i dokumenty

związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia

wielkości liter na stronie, mapa strony, deklaracja dostępności;

3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

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

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się, że zmiany wprowadzone w niniejszym Planie będą miały pozytywny wpływ na dochody gminy. Przewiduje się ich wzrost m.in. z tytułu podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz z tytułu opłaty planistycznej (tzw. renty planistycznej), wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dodatkowo, dzięki korekcie układu komunikacyjnego, zmniejszeniu ulegną wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy w zakresie budowy infrastruktury technicznej, w szczególności dróg publicznych.

W perspektywie 10 lat od uchwalenia Planu szacuje się, że skumulowana wartość bieżąca netto (NPV) korzyści finansowych może wynieść około 6 mln zł.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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