

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr 3131/2, 3131/4 przy ulicy Południowej w Końskich

I. 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, z późn. zm.).

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Plan miejscowy zakłada powstanie zabudowy sportowo-rekreacyjnej na terenach już zainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego miasta Końskie (przebiegu ulicy Południowej). Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w tkankę historyczną miasta poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Miasto Końskie posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą tworzą sieci dróg wraz z zabudową oraz rynkiem otoczonym zwartymi pierzejami budynków. Teren opracowania ulokowany jest w Parku Kulturowym Miasta Końskie zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/209/2005 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lutego 2005 r., ze zmianami. Wprowadzono ograniczenia wynikające z konieczności dostosowania zabudowy do istniejącej tkanki historycznej.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o regulamin utrzymania czystości i porządku w mieście Końskie. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wprowadzono wymagania wynikające z ochrony zabytków archeologicznych.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. Wymagania udostępniania terenu oraz obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni:

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodne w strefie zurbanizowanej w niedalekiej odległości od ścisłego centrum miasta, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi oraz usługowymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren usług sportu i rekreacji.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 220 – 250 zł m².

7. Prawo własności:

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do zasobów gminnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Brak zadań.

9. Potrzeby interesu publicznego:

„Interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Plan miejscowy realizuje interes publiczny w zakresie terenów sportowo-rekreacyjnych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami na każdym etapie postępowania.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Woda będzie zapewniona z wodociągu miejskiego.

14. Ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa usługowego służącego zaspokojeniu potrzeb sportowo-rekreacyjnych mieszkańców.

15. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

Realizacja zabudowy uwzględnienia dążeń do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu nastąpi poprzez istniejący system obsługi składający się z istniejących

przystanków oraz dróg w mieście po których poruszają się środki transportu. Rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pod drogach publicznych zostały wprowadzone na terach przyległych. Teren położony w otoczeniu istniejącej zabudowy, zagospodarowany poprzez urządzone boiska sportowe „Orlik”. Istnieje możliwość podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. Teren przeznaczony pod zabudowę położony jest wzdłuż drogi z dostępem do niej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Nr IX/57/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Końskich, o której mowa w pkt II.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Teren we własności gminy Końskie. Możliwe dochody z opodatkowania podmiotów działających na terenie.