

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Końskich z dnia ... ..**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice, zmienionej:

- 1) uchwałą Nr XXX/294/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice (zmianie uległy granice obszaru objętego planem z uwagi na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który nie wyraził zgody na przeznaczenie części wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z projektem Planu, w skutek czego Organ sporządzający projekt planu uznał za konieczne wyłączenie przedmiotowego obszaru z planu oraz podjął w tym celu stosowną uchwałę) oraz;
- 2) uchwałą Nr LVIII/533/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/294/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice (zmianie ponownie uległy granice obszaru objętego planem miejscowym, co zostało spowodowane licznymi protestami mieszkańców Modliszewic w sprawie lokalizacji planowanej obwodnicy, złożonymi w trakcie ponownego (trzeciego) wyłożenia planu miejscowego do publicznego wglądu. Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego poinformował, że obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego wskazuje na konieczność docelowej realizacji obwodnicy miejscowości Modliszewice, lecz nie wyznacza jednocześnie jej szczegółowego przebiegu. Co istotne, realizacja obwodnicy może odbywać się w oparciu o odpowiednie przepisy "specustaw", w związku z czym, Organ sporządzający projekt planu miejscowego podjął decyzję o wyłączeniu części obszaru obejmującego planowaną obwodnicę z planu oraz podjął w tym celu stosowną uchwałę);
- 3) uchwałą Nr XI/84/2025 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 lutego 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr LVIII/533/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/294/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2021 r. oraz uchwałę Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice (z opracowania wyłączono obszar dwóch działek o nr ewid. 5875/13, 5875/14, na których planowana jest realizacja inwestycji celu publicznego polegającej na budowie przez Gminę Końskie publicznych obiektów domów opieki społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych).

**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.) w związku z art. 67 ust. 3 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 z e zm., dalej: Ustawa):**

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

**1.1.1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

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

Projektowane tereny zabudowy stanowią w większości kontynuację, rozwijającą się w tej części gminy, struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wynikają z aktualnego stanu zagospodarowania.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów. Wyjątkami pełnej zgodności ze studium jest kilka terenów (D25.U, F14.MN, F29.U-P, F31.RM, F32.MN), których przeznaczenia w planie ustalono w sposób odmienny od kierunków wyznaczonych w Studium. Wynika to z informacji otrzymanych ze Starostwa Powiatowego w Końskich i tut. Urzędu Miasta i Gminy, które w toku toczącej się procedury planistycznej wydało dla przedmiotowych terenów pozwolenia na budowę. W tym miejscu należy również wspomnieć, że pomimo odmiennych przeznaczeń pomiędzy projektem mpzp a studium, projekt planu nie narusza ustaleń studium, gdyż 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, ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania innego niż określony w studium – zgodnego ze stanem faktycznym, ...*").

Dodatkowo w planie wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy (zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego), 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.

### 1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Niemniej jednak, w celu ochrony krajobrazu wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i ochrony zdrowia mieszkańców, Plan wyznacza strefę ograniczonego sytuowania telekomunikacyjnych obiektów budowlanych w odległości do 250 m od terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MN-U, RM, w zasięgu której obowiązuje zakaz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej. Ponadto, warto zwrócić uwagę na miejsce lokalizacji punktu widokowego (mniej więcej centralna część drogi powiatowej nr DP0421T w granicach planu), z którego rozpościera się widok na Modliszewice. W planie nie wprowadzono dodatkowych ustaleń w ramach punktu widokowego z uwagi na naturalne ukształtowanie terenów zabudowy w sposób zapewniający jego utrzymanie (lokalne obniżenie).

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.

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

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. Ponadto, ustala ochronę istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Na części planu występują tereny zmeliorowane (wyznaczone wg studium), w obszarze których plan ustala obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku prowadzenia robót budowlanych.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne stanowiące ok. 70% całego obszaru planu, z których niecała połowa zalicza się do gleb chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

W związku z powyższym oraz z uwagi, że plan przewiduje zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych chronionych, zachodzi potrzeba uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ponadto, w zasięgu przedmiotowego mpzp występują leśne użytki gruntowe, które stanowią ok. 20% (173 ha) powierzchni całego sołectwa. Kompleksy leśne zlokalizowane na terenie opracowania wschodzą w skład lasów Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu, Nadleśnictwo Barycz. Na terenie Modliszewic nie przewiduje się konieczności wszczęcia procedury skutkującej zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na skutek realizacji planu.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”, który obejmuje wschodnią część obszaru planu, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zasięgu planu (północno-zachodnia część obejmująca głównie tereny leśne i rolne) znajduje się obszar siedliskowy Natura 2000 „Ostoja Pomorzany” PLH260030 zaś wzdłuż ul. Piotrkowskiej występuje wieloobiektowy pomnik przyrody (aleja 20 sztuk lip, zostało 17 sztuk). Powyższe elementy środowiska stanowią formę ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono w planie obowiązek zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie (w zależności od przeznaczenia) od 5% do 90%. 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.

W związku z występowaniem w obszarze Planu udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Proćwin” (Pole III), na rysunku Planu wskazano jego granicę.

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

- 1) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych m.in. poprzez ich retencjonowanie z możliwością wykorzystania gromadzonej wody na własnej działce.

Ponadto, pozostawienie większości obszaru Planu pod funkcje przyrodnicze (w tym głównie lasy i tereny rolnicze) również stanowi działanie mające na celu zmniejszanie podatności na zmiany klimatu.

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

Plan uwzględnia:

- 1) 3 obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalone zostały odpowiednie zasady ochrony;
- 2) 9 stanowisk archeologicznych z czego 1 zabytek archeologiczny wpisany jest do rejestru zabytków, dla którego ustalono w planie strefę ochronną do 50 m od stanowiska;
- 3) zabytek wpisany do rejestru zabytków (zespół rezydencjonalny), składający się z 4 obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dla którego ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej z odpowiednimi obostrzeniami.

Na obszarze planu brak jest dóbr kultury współczesnej.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków zarówno dla występujących tu zabytków jak i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących poza jego obszarem.

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

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, 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,

mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Co więcej, ze względu na fakt, iż przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w planie wyznaczono od nich strefy ochronne o maksymalnej szerokości do 12 m oraz ustalono w ich zasięgu szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Przez obszar objęty planem przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia. Dla przedmiotowego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazano strefę kontrolowaną o łącznej szerokości 70 m, w zasięgu której w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W północnej części Modliszewic wyznaczono teren cmentarza, od którego wyznaczone zostały strefy ochrony sanitarnej do 50 m oraz od 50 m do 150 m od granic terenu ZC, w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi.

W granicach planu, w jego północnej części, występuje udokumentowane złoż Proćwin, Pole III, będące pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach. Kopalinę tworzą piaski eoliczne, a miejscami piaski fluwialne i fluwioglacjalne. Złoża nie było dotychczas eksploatowane. Ze względu na częściowe zalesienie obszaru złożowego oraz istnienie strefy ochronnej LZWP Końskie – 411 określono stopień konfliktowości - B. Dla złoża tego nie ustanowiono tak obszaru, jak i terenu górniczego.

Poza wyżej wymienionym złożem, na terenie planu nie występują inne udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych.

W celu dodatkowej ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, w planie wyznaczone zostały strefy zieleni izolacyjnej oraz szpalery drzew, które mają na celu ograniczenie części uciążliwości związanych z hałasem, zapachem czy szkodliwymi substancjami.

Ponadto, Plan wyznacza strefę ograniczonego sytuowania telekomunikacyjnych obiektów budowlanych w odległości do 250 m od terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MN-U, RM, w zasięgu której obowiązuje zakaz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, co ma na celu ochronę zdrowia mieszkańców poprzez zabezpieczenie terenów przed powstawaniem źródeł wytwarzających ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne.

Potrzeby 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 czy możliwości stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji komunikacji lub zagospodarowania określonych planem przestrzeni publicznych.

Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla niepełnosprawnych przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia (sieć kablowa i napowietrzna), zaopatrzenia w wodę, gaz oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Część planu zaopatrzona jest również siecią ciepłowniczą (lokalnie – teren hotelu Modliszewice wraz z budynkami wielorodzinnymi w jego sąsiedztwie).

Mając powyższe na uwadze, ustalenia planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz, ciepło i wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne jako rozwiązania tymczasowe, do czasu budowy zbiorowych sieci infrastruktury technicznej.

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 mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, zagrodowych czy usługowo-produkcyjnych, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego tej części gminy.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację wnioskowanych funkcji (o ile jest to zgodne z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### 1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

#### 1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie istniejących już dróg publicznych, które w większości wymagały poszerzenia istniejących pasów drogowych oraz wprowadzenie nowych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jednych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) wyznaczenie terenów, na których możliwa jest realizacja usług, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług o charakterze publicznym;
- 3) zabezpieczenie istniejących terenów, szeroko rozumianych, usług publicznych (np. szkoła, kościół, straż pożarna);
- 4) utrzymanie terenów infrastruktury wodociągowej (zespół administracyjny Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Końskich wraz z działkami, na których zlokalizowane są studnie głębinowe zasilające gminę w wodę pitną, stanowiące ujęcie wody Modliszewice) oraz innych terenów infrastruktury technicznej;
- 5) ochronę zabytkowego założenia (zespół rezydencjonalny) ujętego w rejestrze zabytków;
- 6) utrzymanie terenu rodzinnych ogrodów działkowych na tyłach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych. Natomiast w planie nie wyznaczono projektowanego gazociągu wysokoprężnego, którego przebieg zaproponowano w Studium, gdyż z pozyskanych na etapie procedury planistycznej informacji wynika, że na dzień sporządzenia planu brak jest jakichkolwiek dokumentów świadczących o potencjalnej realizacji ww. sieci.

Ponadto, Plan wyznacza strefę ograniczonego sytuowania telekomunikacyjnych obiektów budowlanych w odległości do 250 m od terenów oznaczonych symbolami MN, MW, MN-U, RM, w zasięgu której obowiązuje zakaz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, co ma na celu ochronę wiejskiego krajobrazu, a także zdrowia mieszkańców ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym.

#### 1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenia o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz obwieszczenie o wyłożeniu ww. dokumentów do publicznego wglądu, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Końskie.

#### 1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

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

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 4 stycznia 2018 r. o podjęciu stosownej uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w tym odpowiednią zgodę, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych o łącznej powierzchni 9,5386 ha. Ponadto, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na przeznaczenie części wnioskowanych gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z projektem planu (9,6493 ha) w skutek czego Organ sporządzający projekt planu uznał za konieczne wyłączenie przedmiotowego obszaru z planu oraz podjął w tym celu stosowną uchwałę Nr XXX/294/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2021 r. zmieniającej

uchwałę Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice;

- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) ogłosił w dniu 16 września 2021 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 września 2021 r. do 18 października 2021 r. oraz w dniu 18 października 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 11) wyznaczył termin do 3 listopada 2021 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko;
- 12) podczas wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono łącznie 6 uwag do projektu planu, które zostały częściowo uwzględnione w projekcie planu. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawną;
- 13) wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia części uwag oraz przekazał projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do ponownego opiniowania i uzgadniania;
- 14) ogłosił w dniu 13 kwietnia 2022 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 kwietnia 2022 r. do 13 maja 2022 r. oraz w dniu 9 maja 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 15) wyznaczył termin do 31 maja 2022 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko;
- 16) podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono łącznie 9 uwag do projektu planu, które zostały w większości nieuwzględnione w projekcie planu. Uwzględniono wyłącznie jedną uwagę skutkującą zmianami projektu planu o charakterze naprawczym. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawną. Ponadto, zmiana nie wymagała potrzeby ponownego opiniowania i uzgadniania projektu planu;
- 17) wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia jednej z uwag;
- 18) ogłosił w dniu 18 października 2022 r. o ponownym (trzecim) wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 26 października 2022 r. do 18 listopada 2022 r. oraz w dniu 8 listopada 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 19) wyznaczył termin do 5 grudnia 2022 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko;
- 20) podczas ponownego (trzeciego) wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono łącznie 39 uwag do projektu planu, spośród których uwzględniono 34 uwagi dotyczące planowanej obwodnicy Modliszewic. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawną;
- 21) z uwagi na uwzględnienie części uwag, Organ sporządzający projekt planu podjął decyzję o wyłączeniu obszaru planowanej obwodnicy Modliszewic z granic obszaru planu oraz podjął w tym celu stosowną uchwałę Nr LVIII/533/2023 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2023 r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/294/2021 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 21 kwietnia 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr XLII/393/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice;
- 22) wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia części uwag;
- 23) ponownie uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia od wybranych instytucji i organów dla projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- 24) ogłosił w dniu 11 kwietnia 2024 r. o ponownym (czwartym) wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 22 kwietnia 2024 r. do 15 maja 2024 r. oraz w dniu 8 maja 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczył termin do 31 maja 2024 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. W określonym terminie żadne uwagi nie wpłynęły;
- 25) w związku z potrzebą realizacji na działkach o nr ewid. 5875/13, 5875/14 inwestycji celu publicznego polegającej na budowie przez Gminę Końskie publicznych obiektów domów opieki społecznej oraz placówek opiekuńczo-wychowawczych Organ sporządzający projekt planu podjął decyzję o wyłączeniu obszaru ww. działek z granic obszaru planu, skutkiem czego Rada Miejska podjęła stosowną uchwałę (uchwała Nr XI/84/2025 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 lutego 2025 r.);
- 26) w następstwie podjętej uchwały Nr XI/84/2025 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 lutego 2025 r. Organ sporządzający projekt planu ogłosił w dniu 10 marca 2025 r. o ponownym (piątym) wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 18 marca 2025 r. do 11 kwietnia 2025 r. oraz w dniu 3 kwietnia 2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczył termin do 29 kwietnia 2025 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas ponownego (piątego) wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono łącznie 4 uwagi do projektu planu, które nie zostały uwzględnione. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag,

w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna;

- 27) dnia 26 czerwca 2025 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony Radzie Miejskiej celem uchwalenia. W toku głosowania nad rozstrzygnięciem w sprawie nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag zgłoszonych do projektu planu, Rada Miejska podczas XVI sesji postanowiła uwzględnić jedną z uwag złożonych w trakcie trzeciego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie to pozostawało w sprzeczności z propozycją przedstawioną przez Burmistrza. W związku z powyższym zaistniała konieczność wprowadzenia stosownych zmian do projektu planu oraz ponowienia części czynności proceduralnych, w szczególności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 28) w związku z powyższym organ sporządzający projekt planu ogłosił w dniu 31 października 2025 r. o ponownym (szóstym) wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 12 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r. oraz w dniu 21 listopada 2025 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyzначył termin do 19 grudnia 2025 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.
- Ponowne, szóste już wyłożenie dotyczyło jedynie wydzielonej części obszaru objętego planem, a wprowadzone zmiany odnosiły się wyłącznie do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C21.MN-U oraz C23.MN. Zmiany te stanowiły realizację rozstrzygnięcia Rady Miejskiej podjętego w dniu 26 czerwca 2025 r.
- W projekcie uchwały zakres zmian objętych ponownym wyłożeniem został wyróżniony kolorem granatowym. Natomiast na rysunku planu tereny poddane zmianom zostały wskazane za pomocą granicy w formie przerywanej linii koloru granatowego, przy jednoczesnym wyszarzeniu pozostałej części rysunku. Pozostałe ustalenia projektu planu pozostały bez zmian w stosunku do wersji zaprezentowanej podczas piątego wyłożenia do publicznego wglądu.

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

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

W celu zabezpieczenia odpowiedniej ilości i jakości wody plan zabezpiecza tereny infrastruktury wodociągowej (zespół administracyjny Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Końskich wraz z działkami, na których zlokalizowane są studnie głębinowe zasilające gminę w wodę pitną, stanowiące ujęcie wody Modliszewice) wraz z ich strefą ochrony bezpośredniej wskazując, że w przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych w ich obrębie należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo wodne).

Ponadto, plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz ze źródeł indywidualnych, przy czym nie dopuszcza realizacji indywidualnych ujęć wody na terenach zlokalizowanych w odległości do 50 m oraz od 50 m do 150 m od terenu projektowanego cmentarza z uwagi na przepisy odrębne. Dodatkowo, z uwagi na przepisy odrębne, plan nakazuje podłączenie do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych zlokalizowanych w odległości od 50 m do 150 m od terenu projektowanego cmentarza.

Plan ustala również, że w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych należy postępować 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 na części obszaru mpzp Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Końskie, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone przepisami odrębnymi.

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

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, zagrodowe i usługowo-produkcyjne.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

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

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

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

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny inwestycyjne stanowią w większości uzupełnienia zabudowy, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego zlokalizowanego w większości w ciągu wojewódzkiej drogi publicznej klasy głównej (DW746).

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne i wewnętrzne, które bezpośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

W planie ustalono trasę rowerową przebiegającą w kierunku północ-południe, wynikającą z ustaleń dokumentu studium (szlak rowerowy: czerwony – wokół Końskich oraz czarny – rowerowy szlak architektury obronnej). Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych przyjętą uchwałą Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r. oraz wynikami analizy stanowiącej załącznik do oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie przyjętej uchwałą Nr IX/57/2024 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 listopada 2024 r.

Co prawda analiza z 2011 roku nie nakazywała wprost opracowania mpzp w Modliszewicach natomiast, wskazywała na pewne działania podjęte jeszcze przed opracowaniem analizy, które zmierzały do uchwalenia planu w Modliszewicach. Jak czytamy w przedmiotowym dokumencie, prace nad projektem planu w Modliszewicach zostały wstrzymane w 2010 r. do czasu zmiany Studium. Zaistniała sytuacja wynika w głównie z decyzji Wojewody Świętokrzyskiego, który "...rozstrzygnięciem nadzorczym Znak: IG.III.704 1/2-72/10 z dnia 02.06.2010r., stwierdził nieważność uchwały Rady Miejskiej w Końskich w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice. ...Podstawą stwierdzenia nieważności uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice, w myśl obowiązujących w dniu rozstrzygnięcia zapisów art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest brak zgodności ustaleń planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego." W związku z powyższym stanem rzeczy, przystąpienie do opracowania mpzp w Modliszewicach, jest niejako wznowieniem decyzji podjętych w 2006 r., co sugerowano we wnioskach płynących z analizy zmian.

Ponadto, wyniki analizy przeprowadzonej w 2024 r. wskazują, że obręb Modliszewice został zakwalifikowany do obrębów o bardzo wysokiej potrzebie sporządzenia MPZP. Świadczą o tym: trwające procedury planistyczne oraz wysoki udział wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy a także decyzji o pozwoleniu na budowę.

Obecnie na terenie planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a polityka przestrzenna realizowana jest za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan z pewnością uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pozwoli również rozważyć (według złożonych wniosków) możliwość wprowadzenia planowanych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych planem.

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

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta i gminy Końskie, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapa strony, deklaracja dostępności;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ 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 obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Modliszewice” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na dochody gminy w postaci podatków od gruntów rolnych i leśnych, od nieruchomości a także czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet mogą zasilić również wpływy z opłaty adiacenckiej oraz wpływy z opłaty planistycznej. Do głównych wydatków zaliczyć należy potencjalne koszty związane z wykupem terenów oraz potrzebą realizacji dróg publicznych, nie mniej jednak realizacja planu nie spowoduje znacznego obciążenia budżetu gminy. Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej +13,8 mln zł wskazuje, że uchwalenie planu może przynieść gminie zyski finansowe w perspektywie najbliższych 10 lat.

## **4. Podsumowanie:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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