



**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO**

Spółka z o.o. w Kielcach

25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 31, tel./fax 41 34-426-34

Do wyłożenia do publicznego wglądu

**Zmiana Nr 1 części
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOBKÓW
obejmującego teren sołectw:
Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica,
na terenie sołectwa Sobków**

Zespół autorski :

mgr Bożena Rumas - gł. projektant
zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j.Dz.U.2018,1945, ze zm.)
mgr Halina Piersiała
mgr inż. Małgorzata Bogdał

Kielce, listopad 2019 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOBKÓW
z dnia 2019 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw:
Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2019.506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945, z późn. zm.), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Sobków projektu zmiany Nr 1 "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica, Rada Gminy Sobków po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami, uchwała co następuje:

Rozdział I
Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwała się zmianę Nr 1 części „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, na terenie sołectwa Sobków, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje nieruchomość o nr ewidencyjnym gruntów 134/3, o powierzchni 12.494,0 m², położoną na terenie sołectwa Sobków, w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralne części uchwały stanowią:

1. Rysunek planu – załącznik Nr 1 do uchwały, wykonany na mapie w skali 1 : 1 000, uzyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie, określający:

- 1) granicę terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) granice stref wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) pozostałe oznaczenia określone na rysunku planu
- 5) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, mają charakter orientacyjny lub informacyjny.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy – załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4.1. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone „Opracowaniem ekofizjograficznym do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, dotyczącej dostosowania przeznaczenia terenu działki o nr ewidencyjnym gruntów 134/3, położonej na terenie sołectwa Sobków, do występujących potrzeb inwestycyjnych, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w granicach terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oceniającą rozwiązania przyjęte w planie, został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2018.2081, z późn. zm.).

3. Opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, oceniająca skutki ekonomiczne podjęcia niniejszej uchwały.

§ 5. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- **uchwale** – naleŹy przez to rozumieć niniejszà uchwałę Rady Gminy Sobków, w sprawie zmiany Nr 1 części „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, na terenie sołectwa Sobków, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **planie** – naleŹy przez to rozumieć zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującà nieruchomość o nr ewidencyjnym gruntów 134/3, o powierzchni 12.495,0 m², położonà na terenie sołectwa Sobków, której ustalenia sà zawarte w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu;
- **rysunku planu** – naleŹy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
- **terenie** – naleŹy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolami literowymi;
- **liniach rozgraniczających** – naleŹy przez to rozumieć, oznaczone na rysunku planu linie dzielące obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- **przeznaczeniu podstawowym** – naleŹy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – naleŹy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- **usługach** – naleŹy przez to rozumieć szerokorozumianà działalność gospodarczà, podejmowanà w celu zaspokojenia potrzeb ludności i podmiotów gospodarczych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – naleŹy przez to rozumieć linię określonà na rysunku planu i opisanà w tekście planu, określającà dopuszczalne zbliŹenie ściany frontowej budynku do linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczonà linię: schodów, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;

- **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od średniego poziomu terenu do poziomu kalenicy budynku;
- **wskaźniku powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji budynków do powierzchni działki;
- **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zespoły drzew, krzewów bądź zieleni niskiej, uporządkowanych i skomponowanych pod względem estetycznym, urządzone w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- **studium** – należy przez to rozumieć ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, o którym mowa w § 6 ust. 1 uchwały;
- **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz akty prawa miejscowego.

§ 6. 1. Celem planu jest zmiana części jego ustaleń umożliwiających lokalizację przedsięwzięć w oparciu o aktualne przepisy prawa, dostosowanych do występujących potrzeb inwestycyjnych, w granicach terenu działki o nr ewid. 134/3, położonej w sołectwie Sobków, uwzględniających uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późn. zm.

2. Niniejszy plan jest realizacją Uchwały Nr VIII/67/2019 Rady Gminy Sobków z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/241/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 242, poz. 2392, z dnia 25.08.2010 r., ze zm.), dotyczącej zmiany części ustaleń planu, dla działki położonej na terenie sołectwa Sobków.

§ 7. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- teren zabudowy działalności gospodarczej: usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczony symbolem **G**;
 - fragment terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G.1**;
- dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów;
 - 2) linie rozgraniczające tereny;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 5) tymczasowe sposoby użytkowania terenu.

§ 8.1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu

zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi, dotyczącymi terenu objętego planem oraz zasady zapewnienia obsługi infrastrukturą techniczną, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na terenie objętym planem, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy nadbudowy i przebudowy, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

5. Zmiana przepisów odrębnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

6. Dla spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy odrębne.

§ 9. Teren objęty planem stanowi grunty klasy BrVI, PsVI i zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161), nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozdział II

Ustalenia ogólne planu

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami; zgodnie z ustaleniami planu.

2. Lokalizacja nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu.

3. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

4. Wysokość nowej zabudowy i budynków istniejących planowanych do rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

6. W projektach budowlanych nowej zabudowy oraz budynków rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych należy uwzględnić potrzebę kształtowania

zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem.

7. Wydzielanie nowych działek pod zabudowę musi uwzględniać potrzebę zapewnienia dojazdów i powstawanie działek o parametrach umożliwiających swobodną lokalizację zabudowy działalności gospodarczej: usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów, w dostosowaniu do programu inwestycji, nie mniejszych niż 2000 m² powierzchni działki oraz o szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25,0 m.

8. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenie objętym niniejszym planem, wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą:

- 1) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- 2) konieczność ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- 3) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
- 4) ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- 5) przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

2. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Nidy”, kod obszaru: PLB 260001, wyznaczonego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.).

Szczegółowe zasady ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Nidy”, zostały określone w Planie zadań ochronnych zatwierdzonych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Nidy PLB 260001 (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2014 r., poz. 1477, z późn. zm.).

Na obszarze planu nie występują obszary wymagające wdrażania działań ochronnych.

Planowane przedsięwzięcia, które mogą oddziaływać na obszar Natura 2000, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2018.2081, z późn. zm.).

3. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszarów zasobów wód podziemnych:

1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Nr 416 „Małogoszcz”. Zbiornik posiada opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy „Dokumentację hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 416 „Małogoszcz”. Dokumentacja została przyjęta przez Ministra Środowiska w dniu

30.09.2011 r., zawiadomieniem znak: DGiKGhg-4731-23/6875/44386/11/MJ.

2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 (GZWP) „Niecka Miechowska SE”. Zbiornik posiada dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją znak: DG kdh/BJ/489-6227/99 z dnia 14 lipca 1999 r. Dokumentacja zbiornika została uzupełniona w 2015 r. „Dodatkem do dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (GZWP) nr 409 Niecka Miechowska (część SE) w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 Niecka Miechowska (część SE)”, zatwierdzonym Decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-II.4731.131.2015.AJ z dnia 27.04.2016 r.

4. Teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sobków”, zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków, ustanowionej Rozporządzeniem Nr 9/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, z dnia 13 kwietnia 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sobków, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r., Poz. 1289).

Rozporządzenie określa wymagania szczególnej ochrony ujęcia wody przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochronnej.

5. Obszary ochrony zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość, a w szczególności uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie obszarów oraz ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nieposiadających stosownych zabezpieczeń proekologicznych.

Głównym celem ochrony wód podziemnych jest zahamowanie procesów ich zanieczyszczania, a w miarę możliwości przywrócenie i zachowanie ich naturalnej jakości dla obecnych i przyszłych użytkowników oraz zachowanie naturalnej funkcji tych wód w ekosystemie.

6. W granicach terenu objętego planem, należy uwzględniać cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zatwierdzonym przez Prezesa Rady Ministrów, na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r oraz cele zawarte w Ramowej Dyrektywie Wodnej 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, wraz z przyjętym przez Radę Ministrów Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stanowiącym aktualizację dotychczasowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze Wisły (Dz.U.2016.1911).

7. W granicach terenu objętego planem wskazuje się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego - parafialnego wraz z jego rozbudową oraz fragment strefy ochrony sanitarnej od zabytkowego Cmentarza Żydowskiego, zlokalizowanych poza granicami planu, wynikające z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), wokół cmentarzy wyznacza się strefy ochrony sanitarnej:

1) W strefie 150,0 m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań

mieszkalnych, zakładów produkujących art. żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących art. żywności oraz zakaz lokalizacji studni i poboru z innych źródeł (źródła, strumienie) wody służącej do picia i potrzeb gospodarczych.

2) Odległość ta może być zmniejszona do 50,0 m od granic cmentarza pod warunkiem, że teren w granicach od 50,0 m do 150,0 m od granic cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

8. Dla terenów zabudowy obowiązują wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112).

9. W granicach terenu objętego planem nie znajdują się inne tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów o ochronie środowiska, t.j:

- tereny parków krajobrazowych i rezerwatów;
- tereny udokumentowanych złóż kopalin mineralnych;
- tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

§ 13. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

W granicach terenu objętego planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, t.j:

- ustanowione obszary i tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzą;
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenu objętego planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Szczegółowe warunki i zasady scalania nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli wydzielone działki będą bezpośrednio zlokalizowane przy drogach publicznych;
- 2) wydzielanie działek o parametrach umożliwiających w sposób oczywisty wykorzystanie

- ich na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, lecz nie mniejszych niż 2000 m² powierzchni działki i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 25,0 m;
- 3) zalecany kierunek podziału „prostopadły” (z tolerancją do 30°) do linii rozgraniczającej teren drogi KD-D.18, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
 - 4) w sytuacji wydzielania fragmentu działki na cele określone w planie, dla pozostałej jej części należy zapewnić dostęp do dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

W granicach planu wprowadza się ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przebiegu istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

1. Wzdłuż ciągu istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej 15 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległości nie mniejszych niż 5,0 m od skrajnego przewodu przy przewodach gołych i 1,5 m przy przewodach izolowanych linii.

2. W pasach technologicznych linii dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej - krzewy, o wysokości do 1,5 m.

3. Dla projektowanego przebiegu sieci gazowej średniego ciśnienia, ustala się strefę kontrolowaną o szerokości pasa terenu – 1,0 m od osi gazociągu (pas technologiczny 2,0 m). Ograniczenia w gospodarowaniu w obrębie strefy kontrolowanej, określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W granicach terenu objętego planem, do czasu realizacji nowych przedsięwzięć określonych w planie, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowią drogi publiczne zlokalizowane na obrzeżach planu, oznaczone symbolami KD-G.1 i KD-D.18 (poza obszarem objętym planem).

2. W granicach terenu objętego planem wyznacza się fragment terenu o pow. ok. 25,0 m² przeznaczanego na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej nr 0155T Brzegi – Sobków – Włoszczowice, przewidywanej do przebudowy na parametrach drogi klasy głównej KD-G.1, ustalonych w planie stanowiącym przedmiot zmiany (zgodnie z rysunkiem planu).

3. W granicach terenu objętych planem należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych lub garażowych, przyjmując jako minimalne wskaźniki ilościowe:

a) dla obiektów działalności gospodarczej: usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów - 1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, lub 2 miejsca na 10 zatrudnionych, z uwzględnieniem dodatkowych potrzeb wynikających z charakteru inwestycji, potrzeb

technologicznych, zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej, ilości potencjalnych klientów i dostawców.

b) dla lokali mieszkalnych lub/i wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych -1 miejsce na mieszkanie.

Miejsca postojowe i garażowe należy sytuować na poziomie terenu jako obiekty wolnostojące lub zintegrowane z innymi obiektami.

W granicach terenu należy przewidzieć lokalizację miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę - teren objęty planem jest zaopatrywany w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z ujęcia wody "Sobków", zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków. Przebieg istniejącej sieci wodociągowej został pokazany na rysunku planu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych i ścieków technologicznych:

a) Ścieki sanitarno – bytowe do istniejącej zbiorczej kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w granicach planu, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków.

b) Ścieki technologiczne z istniejących i projektowanych budynków działalności gospodarczej, przed odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, przed odprowadzeniem wymagają oczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

c) Przebieg istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej został przedstawiony na rysunku planu.

3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

a) Docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić do planowanej na terenie sołectwa Sobków kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych, wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo po terenie.

c) Docelowo wody opadowe lub roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz.1311). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.

4. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

a) Teren objęty planem przewiduje się zasilić w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) Realizacja sieci rozdzielczej nastąpi po wybudowaniu w sołectwie Mokrsko Dolne (poza granicami planu) stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I^o, przewidywanej w „Koncepcji programowej gazyfikacji rejonu zasilanego gazociągiem wysokoprężnym Busko-Zdrój – Włoszczowa”, do zasilenia obszaru całej gminy Sobków.

c) Przedstawione na rysunku planu, projektowany przebieg sieci gazowej ma charakter orientacyjny i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego.

- d) Dla gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana, o szerokości pasa terenu 1,0 m od osi gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) Do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym oraz z butli z gazem propan – butan.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną
- a) Istniejące w granicach planu linie elektroenergetyczne: napowietrzne, średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia, przewiduje się do zachowania; nie przewiduje się budowy sieci elektroenergetycznej o napięciu wyższym niż 15 kV.
 - b) Teren zainwestowany, przewidywany do uzupełniania nowymi budynkami, wymiany istniejących, przewiduje się zasilić z istniejących układów elektroenergetycznych, po dostosowaniu ich do nowej sytuacji odbiorczej. W sytuacjach koniecznych może zaistnieć potrzeba przebudowy całego układu zasilania i modernizacji sieci, w tym ewentualnej budowy stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) Lokalizacja dodatkowych układów elektroenergetycznych w granicach terenu przeznaczonego pod zainwestowanie, nastąpi w oparciu o projekty budowlane poszczególnych elementów uzbrojenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - d) Alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w ciepło
- a) Zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na obszarze planu, należy realizować w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
 - b) W celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw „ekologicznych”.
7. Gospodarka odpadami.
- a) Odpady poprodukcyjne powstające na terenie planu, należy gromadzić w wyznaczonych do tego celu miejscach.
 - b) Utylizacja odpadów poprodukcyjnych, powstających na terenie objętym planem, odbywać się będzie w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym odpady do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - c) Pozostałe odpady powstające na terenie objętym planem, należy segregować i gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach oraz wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków.
8. Łączności telefoniczna.
- a) Łączność telefoniczną i internetową (szerokopasmowej), należy zapewnić z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych.
 - b) Lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa

W zagospodarowywaniu terenu objętego planem ustala się w szczególności:

- 1) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,

- b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie ochrony przeciwpożarowej:
- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),
 - b) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe planu

§ 21.1. Wyznacza się teren zabudowy działalności gospodarczej: usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów, o pow. 12.469,0 m², oznaczony na rysunku planu symbolem G, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów budowlanych związanych z różnorodną działalnością gospodarczą: usługową (z wyłączeniem usług publicznych), produkcyjną, magazynowaniem i składowaniem.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: budynki gospodarcze, garaże, parkingi, komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, oraz lokali mieszkalnych w budynkach związanych z działalnością gospodarczą lub/i wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) Dla budynków związanych z działalnością gospodarczą: usługową, produkcyjną, magazynowaniem i składowaniem: do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości dostosowanej do programu i technologii inwestycji, nie większej niż 12,0 m.

2) Dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m.

3) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie działki: do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 12,0 m.

4) Istniejącą zabudowę o wysokości przekraczającej ww. wielkości przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów.

5) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%.

6) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,6.

7) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 15%.

8) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) dla budynków działalności gospodarczej: usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych, nawiązujących do funkcji i technologii budynku; ze względu na specyfikę zabudowy, nie określa się obowiązujących kątów nachylenia połaci dachowej, ani ich układu,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°,

c) dla budynków z lokalami mieszkalnymi lub/i wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, związanych z działalnością gospodarczą, należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachowej do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn oraz poszerzonych okapów,

d) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki; pokrycie dachów płaskich przykryciami dostępnymi na rynku;

e) kolorystykę dachów w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu.

f) ujednolicenie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach objętych planem, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych stanowiących logo firmy, prowadzącej działalność gospodarczą.

9) Ustala się obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg publicznych, zlokalizowanych na obrzeżach planu, oznaczonych symbolami KD-G.1 i KD-D.18 (poza obszarem objętym planem), z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 18.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) 31,0 m od linii rozgraniczającej drogi - KD-G.1.

2) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi - KD-D.18.

5 W projektach budowlanych nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych obiektów budowlanych należy stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, eliminujące niekorzystne oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania działki/terenu inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W granicach terenu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W granicach terenu wprowadza się zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz punktów zbierania i magazynowania odpadów, w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu, w tym istniejące budynki związane z działalnością gospodarczą.

9. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.

Rozdział IV

Przepisy szczególne

§ 22. Uchwalenie niniejszego planu, stanowiącego zmianę Nr 1 części „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/241/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 242, poz. 2392, z dnia 25.08.2010 r.), zmienionej Uchwałą Nr LI/266/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 268, poz. 2721 z dnia 01.10.2010 r.), nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości, w związku z tym nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

§ 24. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Sobków z dnia 2019 roku, w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 części „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica”, na terenie sołectwa Sobków.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945, z późn. zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W planie w § 10. Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i § 21 ustalenia szczegółowe, zostały określone, w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem.;
- maksymalne wysokości projektowanych i przebudowywanych budynków;
- zasady kształtowania dachów i kolorystykę zabudowy.
- wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne.

Parametry działki pozwalają na realizację zabudowy w jej obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną działki.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia określone powyżej wraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie zostały określone w § 11 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, określające w szczególności:

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,

- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- zasady gospodarowania w granicach terenów mających znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Nidy” (brak negatywnego wpływu na przedmiot ochrony);
- konieczność ochrony wód, w tym zasobów wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 416 „Małogoszcz” i Nr 409 „Niecka Miechowska SE”, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sobków”, zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków,
- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające wymagania o dopuszczalnych normach hałasowych dla terenu zlokalizowanego w granicach planu oraz zapisy określające m.in. odległości lokalizacyjne od projektowanej sieci elektroenergetycznej – 15 kV, czy gazu średniego ciśnienia.

Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

W ustaleniach planu wprowadzone zostały ograniczenia w zabudowie.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Ochrona potrzeb osób niepełnosprawnych, wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów budowlanych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) zostanie zagwarantowana w projektach budowlanych poszczególnych obiektów budowlanych, stosownie do potrzeb.

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynniki takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się obniżenia wartości nieruchomości.

Ogółem teren objęty planem stanowi działka o pow. 3.601,0 m² i obecnie jest to teren zabudowany obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną.

Teren działki o pow. 12.469,0 m², stanowi zabudowę związaną z działalnością gospodarczą: usługową, produkcyjną, magazynów i składów z lokalami mieszkalnymi w budynkach związanych z działalnością gospodarczą lub/i wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, oznaczony symbolem G; teren o pow. łącznej 25,0 m² to wyznaczony fragment terenu przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej nr 0155T Brzegi – Sobków – Włoszczowice, przewidywanej do przebudowy na parametrach drogi klasy głównej KD-G.1, ustalonych w planie stanowiącym przedmiot zmiany.

7) prawo własności;

Tereny objęte planem stanowi własność prywatną.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W planie zostały określone w § 20 Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa dotyczące w szczególności:

w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,
- lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),
- wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

9) potrzeby interesu publicznego;

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenu usług związanych z działalnością gospodarczą, stwarzając potencjalne miejsca pracy, dobrze powiązanych z podstawowym układem komunikacyjnym, z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem wynikał głównie z wcześniej zgłoszonego indywidualnego wniosku mającego na celu uporządkowanie funkcji istniejącej zabudowy, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i realizację nowych uzupełniających istniejącą zabudowę.

Planowana na tym terenie działalność gospodarcza związana z działalnością gospodarczą: usługową, produkcyjną, magazynów składów spowoduje, że wpłyną do gminy podatki, służące zaspokojeniu interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W planie zostały określone w § 19 Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej na terenie planu;
- odprowadzenie ścieków technologicznych z istniejących i projektowanych budynków działalności gospodarczej, należy odprowadzić do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przed odprowadzeniem wymagają podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- odprowadzenia ścieków deszczowych - docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić do planowanej na terenie sołectwa Sobków kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych, wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo po terenie; docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia;
- zaopatrzenia w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia; zasilanej projektowanej w sąsiedztwie planu poza jego granicami; realizacja sieci rozdzielczej nastąpi po wybudowaniu w sołectwie Mokrsko Dolne stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I^o, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu budowy sieci gazu przewodowego dopuszcza się korzystanie z gazu butlowego propan-butan;
- zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej w granicach planu linii elektroenergetycznej; alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW, w wyłączeniu elektrowni wiatrowych, realizowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- zaopatrzenia w ciepło obiektów budowlanych istniejących i projektowanych w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł ciepła;
- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy oraz wcześniejszą segregacją odpadów; odpady poprodukcyjne, należy gromadzić w wyznaczonych do tego celu miejscach, a ich utylizacja odbywać się będzie w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym odpady do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- łączności telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej (szerokopasmowej), na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna dotycząca sporządzanego projektu zapewniała udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Sobków Uchwały Nr VIII/67/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica, na terenie sołectwa Sobków, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których zmiana planu dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Nr 1 części miejscowego planu wraz z prognozą, nie wpłynęły żadne wnioski/pisma od społeczeństwa.

Kolejnym etapem udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej związanej z planem jest wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica", na terenie sołectwa Sobków, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP, z informacją o możliwości udziału w wyłożeniu i publicznej dyskusji nad rozwiązaniami określonymi w planie.

Informacja dotyczyła również terminu i sposobu zgłaszania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy, oraz określała termin publicznej dyskusji na rozwiązaniach określonych w planie.

((W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie zmiany nr 1 Miejscowego planu nie wpłynęły / wpłynęły - żadne pisma od społeczeństwa do projektu zmiany planu.))

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica", na terenie sołectwa Sobków, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Teren objęty zmianą planu w tym istniejące obiekty budowlane zlokalizowane na terenie planu zaopatrywane są w wodę z istniejącego wodociągu, zasilanego z ujęcia wody "Sobków", zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków. Ujęcie składa się z dwóch studni: zasadniczej, o wydajności 105 m³/h przy depresji 16,7 m i studni awaryjnej, o wydajności 92 m³/h przy depresji 15 m. Praca sieci wodociągowej jest wspomagana pompownią i trzema zbiornikami wyrównawczymi o pojemności 50 m³ każdy. Wydajność ujęcia zapewnia dotychczasowe i planowane pokrycie potrzeb odbiorcy. Woda z ujęcia „Sobków” jest dobrej jakości.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami.

Przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania został określony w zmianie planu i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... z późn. zm, oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne nowe wnioski i uwagi dotyczące przedmiotowego terenu pod kątem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica, dot. dostosowania przeznaczenia terenu działki o nr ewid. 134/3, położonej na terenie sołectwa Sobków do występujących potrzeb inwestycyjnych;
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica, na terenie sołectwa Miąsowa;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Sobków; stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej.

((W trakcie procedury planistycznej projekt zmiany planu został poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.))

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Kierunki rozwoju dla terenu objętego zmianą Nr 1 części miejscowego planu zostały zdefiniowane na etapie sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami.

Teren objęty planem posiada bezpośredni dostęp do dróg gminnych - wewnętrznych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu, poza jego granicami, co zapewnia obsługę komunikacyjną terenu i nie powoduje konieczności budowy dodatkowych dróg dojazdowych, uwzględniając potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

Obszar objęty planem jest położony w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Teren objęty planem został określony jako teren zabudowy działalności gospodarczej: usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczony symbolem G oraz został określony fragment terenu drogi powiatowej nr 0155T Brzezi – Sobków – Włoszczowice, jako poszerzenie przewidywanej do przebudowy na parametrach drogi klasy głównej, oznaczony

symbolem KD-G, zlokalizowanej poza granicami planu. Parametry planowanej do przebudowy drogi zostały ustalone w planie będącym przedmiotem zmiany i zapewniają bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Usytuowanie terenu działki zainwestowanej w bezpośrednim sąsiedztwie układu komunikacyjnego pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ad 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt ... dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie gminy Sobków została sporządzona analiza aktualności tych dokumentów wraz z jej wynikami i przyjęta Uchwałą Nr XXIV/167/2016 Rady Gminy Sobków z dnia 27 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków wraz ze zmianami oraz aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Sobków.

Teren objęty planem, uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium...ze zmianami oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

Sporządzona zmiana Nr 1 części miejscowego planu jest zgodna z wynikami sporządzonej analizy aktualności dokumentów planistycznych na terenie gminy Sobków.

Ad 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Sobków, Sokołów Górny i Wierzbica, uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/241/2010 Rady Gminy Sobków z dnia 30 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 242, poz. 2392, z dnia 25.08.2010 r. ze zm.) na terenie sołectwa Sobków, nie będzie miało większego wpływu na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej, które zostały określone w planie będącym przedmiotem zmiany. Dochód do budżetu gminy może nastąpić po wybudowaniu nowych obiektów budowlanych na przedmiotowym terenie.

Zmiana planu nie spowodowała zwiększenia wartości nieruchomości oraz nie generuje możliwości uzyskania przez gminę renty planistycznej, powstającej w wyniku sprzedaży działki w wyniku uchwalenia zmiany planu, ponieważ upłynął już pięcioletni okres od wzrostu wartości nieruchomości.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje również powstania obowiązku gminy w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, przewidywanej do lokalizacji w granicach planu.

Układ komunikacyjny oraz projektowane sieci infrastruktury technicznej, znajdują się poza granicami terenu objętego planem, a ich realizacja wynika z poprzedniej edycji planu.

Infrastruktura techniczna stanowiąca system przyłączy do podstawowego układu uzbrojenia terenu będzie realizowana przez inwestora/ów.

Jedynym potencjalnym wpływem do budżetu gminy mogą być niewielkie zwiększone wpływy środków finansowych wynikające ze zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych i budowy nowych. Budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej i drogowej została określona w planie będącym przedmiotem zmiany.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszej zmiany planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu...”, stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach prawa, związanych z wysokością wskaźników podatkowych, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń zmiany planu.