

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXVI/184/2016
RADY GMINY SOBKÓW
Z DNIA 12 GRUDNIA 2016 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny, gmina Sobków.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 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 zostały określone w § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni izolacyjno-dekoracyjnej w granicach działek;
- ograniczenia i zasady dotyczące lokalizacji ewentualnych reklam i urządzeń informacyjnych;
- potrzebę dostosowania projektów budowlanych lokalizowanych na terenie, do warunków fizjograficznych terenu objętego planem.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu.

Parametry poszczególnych działek pozwalają na swobodną realizację

zabudowy w ich obrębie.

Podział terenu w obrębie planu gwarantuje właściwy dostęp do poszczególnych działek oraz uwzględnia nawiązanie komunikacją wewnętrzną osiedla do istniejących dróg wewnętrznych miejscowości, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny, w tym do zwyczajowych przejść, dojazdów do pól i lasów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia określone powyżej, 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;
- zasady gospodarowania w granicach Chęcińskiego-Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (brak zakazów);
- zasady gospodarowania w granicach terenu mającego znaczenie dla wspólnoty Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Sobkowsko-Korytnicka (brak negatywnego wpływu na przedmiot ochrony);
- ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych na obszarze GZWP Nr 416 „Małogoszcz”;
- ochronę zasobów wód zasilających ujęcie wody Sokołów Górny, w granicach potencjalnej strefy ochronnej ujęcia;
- ochronę terenów sąsiadujących z planem, stanowiących lasy i grunty rolne przeznaczone do zalesienia, przed zbyt bliską zabudową zagrażającą bezpieczeństwu pożarowemu lasów (min. 12 m od granicy terenu lasu);
- ograniczenia hałasowe dla terenu osiedla wynikające z obowiązujących przepisów.

Ponadto na terenie objętym planem nie występują lasy i grunty leśne, natomiast teren stanowi grunt rolny RVI – niskiej klasy bonitacyjnej nie wymagający uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne.

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

W planie zostały określone w § 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dotyczące w szczególności obowiązku poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o inwestowaniu w granicach terenu stanowisk archeologicznych, określonych w granicach planu.

Poza tym w granicach planu nie występują inne obiekty ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej wymagające 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 dopuszczalne normy hałasowe dla terenów zlokalizowanych w granicach planu, zapisy zobowiązujące do ochrony zasobów wód podziemnych, służących zaopatrzeniu w wodę mieszkańców i ochronę ujęcia wody na terenie sąsiadującym z planem oraz zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej dla mieszkańców osiedla.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

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.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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 stosownie do potrzeb.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

W projekcie planu zastosowano jako średnią wielkość działki budowlanej mieszkaniowej parametr ok. 1200 m², jest to parametr optymalny, gwarantujący lokalizację niezbędnego programu inwestycyjnego na poszczególnych działkach wraz z udziałem zieleni izolacyjno-dekoracyjnej, kształt działek gwarantuje swobodną lokalizację obiektów z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

Ogółem teren objęty planem stanowi 11,85 ha; z czego

- 9,94 ha stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiące 83,88 % powierzchni planu;
- 0,52 ha stanowią tereny komunikacji zewnętrznej, stanowiące 4,39 % powierzchni planu;
- 1,39 ha stanowią tereny komunikacji wewnętrznej osiedla, stanowiące 11,73 % powierzchni planu.

Analizowany teren znajduje się w granicach sołectwa Sokołów Dolny i stanowi 2,47 % powierzchni terenu sołectwa, łączna powierzchnia potencjalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach sołectwa (wg kierunków rozwoju określonych w Studium...) stanowi 65,7 ha czyli 13 % powierzchni sołectwa, z czego 23,2 ha stanowią tereny już zabudowane stanowiące 4,8 % powierzchni sołectwa.

7) prawo własności:

Teren objęty planem w znacznej części stanowi własność jednego właściciela (dz.nr 110).

Droga stanowiąca podstawowy dojazd do osiedla (dz.nr 128) stanowi własność Skarbu Państwa (na zasadach samoistnego posiadania) użytkowana przez Gminę Sobków jako droga gospodarcza, fragment poszerzenia drogi ogólnodostępnej na odcinku działki nr 111 stanowi własność prywatną.

Na znacznym odcinku poszerzenie drogi ogólnodostępnej działka nr 128, do parametrów określonych w planie przewiduje się po terenie działki nr 110, w granicach której projektowane jest osiedle mieszkaniowe.

Droga ogólnodostępna stanowi ciąg komunikacyjny obsługujący tereny istniejącej i projektowanej zabudowy oraz dojazd do pól i lasów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W planie zostały określone w § 19. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa dotyczące w szczególności:

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci dróg obsługujących osiedle, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia dostępu do awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- zapewnienie dostępności osiedla do systemów alarmowania funkcjonujących na terenie gminy oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania projektowanej do budowy nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

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 nowych terenów budownictwa jednorodzinnego, stwarzając im potencjalne miejsca zakładania nowych gospodarstw domowych na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązanym z podstawowym układem komunikacyjnym (droga powiatowa Brzegi-Sobków-Włoszczowice, łącząca m.in. miejscowość z drogą ekspresową S7 i linia kolejowa Warszawa-Kraków z przystankiem kolejowym Sobków na terenie sołectwa Sokołów Dolny) z dostępem do podstawowych mediów technicznych.

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

W planie zostały określone w § 18. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego;
- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, docelowo w sposób zorganizowany do projektowanej kanalizacji sanitarnej, z możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo po terenie, z uwzględnieniem ukształtowania terenu;
- zaopatrzenia w gaz przewodowy w ramach gazyfikacji gminy Sobków, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków oraz wcześniejszą segregacją odpadów;
- telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na warunkach określonych przez zarządzających siecią;
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zaleceniem stosowania paliw „ekologicznych”;
- zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę fragmentu linii elektroenergetycznej 15 kV napowietrznej lub kablowej, wyprowadzonej z istniejącego układu zasilania, budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV, słupowej oraz sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z tej stacji.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ... miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ... 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 na niniejszym planem.

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Sobków Uchwały Nr VI/23/2015 z dnia 26 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w Sokołowie Dolnym oraz na stronie internetowej urzędu gminy w BIP.

W wyniku ogłoszenia powyższych informacji w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi w formie tradycyjnej od społeczeństwa, ani w formie elektronicznej.

Zaopiniowany i uzgodniony projekt planu wraz z prognoza został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 lutego 2016 r. do 29 lutego 2016 r. z terminem

wpływania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy do dnia 15 marca 2016 r.

Ustalony został również termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w planie i prognozie na dzień 26 lutego 2016 r.

W wyniku ogłoszenia powyższych informacji w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą do sporządzonych dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi w formie tradycyjnej od społeczeństwa, ani w formie elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura dotycząca sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury.

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

Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego systemu wodociągów sołectwa Sokołów Dolny, korzystającego z wodociągu grupowego „Sokołów Górny”, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. Plan przedstawia orientacyjne przebiegi projektowanej sieci wodociągowej, wynoszące ok. 1750 mb sieci, wymagające uściślenia na etapie projektu budowlanego sieci.

Wodociąg „**Sokołów Górny**” zaopatruje w wodę miejscowość Sokołów Dolny i Sokołów Górny. Ujęcie wody, położone na północ od zabudowy sołectwa Sokołów Górny, składa się z dwóch studni: zasadniczej, o głębokości 60,0 m i udokumentowanych zasobach $Q_e=12,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s_e=22,0 \text{ m}$, i awaryjnej, o głębokości 80,0 m i zasobach $Q_e=3,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s_e=26,0 \text{ m}$. Pracę studni wspomaga zbiornik o poj. $75,0 \text{ m}^3$ znajdujący się na terenie ujęcia. Woda jest dobrej jakości i dezynfekowana jest tylko w miarę potrzeb.

Pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu „Sokołów Górny” udzielił Starosta Jędrzejowski decyzją OŚRiL.IV-6223-13/10 z dnia 21.12.2010 r. Decyzja jest ważna do dnia 31.12.2030 r i zezwala na pobór wody w ilości: $Q_{\text{śr.d.}}=190,00 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max.h}}=12 \text{ m}^3/\text{h}$ (dla studni 1) i $Q_{\text{max.h}}=3 \text{ m}^3/\text{h}$ (dla studni 2).

Aktualny pobór wody na ujęciu wynosi: w sezonie zimowym $60,0 \text{ m}^3/\text{d}$; oraz w sezonie wiosenno-letnim $80,0 - 100,0 \text{ m}^3/\text{d}$, co wskazuje na znaczne zapasy wody na ujęciu, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę wodociągową projektowane osiedle.

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 planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 roku.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w planie i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne wnioski i uwagi dotyczące ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu. Teren objęty planem stanowi grunt rolny niskiej klasy bonitacyjnej RVI o znikomej przydatności rolniczej.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

M.in. zostało sporządzone:

- „Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej, na terenie części sołectwa Sokołów Dolny, gmina Sobków”, poprzedzone „Opinią dotyczącą zasobów przyrodniczych działki ewidencyjnej nr 26208_2.0019.110”;
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny, gmina Sobków”;
- „Prognoza skutków ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny”.

W trakcie procedury planistycznej projekt 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.

W wyniku ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą do sporządzonych dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi w formie tradycyjnej od społeczeństwa, ani w formie elektronicznej.

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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.

Kierunek rozwoju dla terenu objętego planem został zdefiniowany na etapie sporządzania pierwotnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 roku.

W studium teren został zdefiniowany jako **obszary potencjalnego rozwoju osadnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych.**

Teren objęty planem stanowi **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg wewnętrznych i tereny ciągów pieszo-jezdných.** Teren stanowi zabudowę uzupełniającą w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej jaką jest sołectwo Sokołów Dolny, a w zasadzie zespół sołectw Sokołów Dolny i Sokołów Górny.

Osiedle stanowi zwarty kompleks działek budowlanych jednorodzinnych usytuowanych na obrzeżu struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, w odległości ok. 460 m od podstawowego ponadgminnego układu komunikacyjnego – drogi powiatowej. Na terenie sołectwa Sokołów Dolny funkcjonują już dwa zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w pełni zabudowane) usytuowane na obrzeżach struktury funkcjonalno-przestrzennej, co pozwala na uzyskanie komfortowych warunków zamieszkiwania na ich obszarze, poprzez nieznaczne lecz wystarczające oddalenie osiedli od centralnej części sołectwa, zdominowanej przez zabudowę mieszaną zagrodową z mieszkaniową jednorodziną, lokalizowaną plombowo w ramach pasów zabudowy usytuowanych wzdłuż istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

Usytuowanie projektowanego osiedla w odległości ok. 460 m od drogi publicznej, powiatowej, stanowiącej podstawową oś komunikacyjną miejscowości pozwala potencjalnym jego mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Sposób kształtowania struktury przestrzennej osiedla, w formie zwartej zabudowy osiedlowej uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a parametry techniczne projektowanych dróg umożliwią budowę dróg zapewniających miejsce dla bezpiecznego przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 przeprowadzona analiza aktualności tych dokumentów, przyjęta **Uchwałą Nr XXIV/167/2016 Rady Gminy Sobków z dnia 27 września 2016 r.** stwierdzająca o częściowej dezaktualizacji dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Sobków.

Teren objęty planem miejscowym nie został zakwestionowany co do jego aktualności, plan był w trakcie sporządzania.

Teren objęty planem został wprowadzony do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków w ramach sporządzania jego pierwszej edycji uchwalonej uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 roku.

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

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenie części sołectwa Sokołów Dolny będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej.

Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia planu, stanowią:

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu oraz podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu.

Dla przedmiotowego planu przyjmuje się wzrost dochodów z tytułu podatków od terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Opłata naliczana jest w wysokości maksymalnie do 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

Dla przedmiotowego planu został przyjęty wskaźnik 10% od wzrostu wartości nieruchomości;

- opłaty adiacenckie z tytułu:

- podziału nieruchomości (ustalana przez wójta w drodze decyzji w wysokości do 30% wartości nieruchomości),

- uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia drogi (ustalona przez radę gminy w drodze uchwały w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości);

- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych - część podatku PIT płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na terenie oraz osoby prawne posiadające siedzibę na obszarze terenu;

- podatek związanych z obrotem nieruchomościami od czynności cywilno-prawnych.

Potencjalne koszty gminy wynikające z uchwalenia planu, stanowią:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – 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, to właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36.ust.1);

- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j.w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art.36 ust.3);

W granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującej obciążeniami j.w;

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych – gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod drogi i inne lokalne cele publiczne;

W granicach planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny.

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

W granicach planu przewiduje się realizację dróg, wodociągu, kanalizacji, natomiast odwodnienie terenu odbywać się będzie powierzchniowo po terenie.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości;

W celu określenia podstaw do wyliczenia szeregu podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen związanych ze wzrostem wartości nieruchomości określonych w planie.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszego planu, w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu...”, stanowi ona jednak jeden z przyjętych w prognozie wariantów finansowania realizacji osiedla, możliwy do zaistnienia, wymagający uwzględnienia zmian w obowiązujących przepisach, wysokości wskaźników podatkowych, stopnia partycypacji społecznej, wyników przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia kolejnych kroków realizacji osiedla.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SOBÓKÓW
Ryszard Dębiński