

**UCHWAŁA NR L/417/2022
RADY GMINY SOBKÓW**

z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny

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 (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/300/2021 Rady Gminy Sobków z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 r., z późn. zmianami, Rada Gminy Sobków uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwała się zmianę Nr 1 części „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny”, na terenie części sołectwa Brzegi, obejmującej nieruchomości, o powierzchni ok. 60,30 ha, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz niżej wymienionych załączników, będących integralnymi częściami uchwały:

1. załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3, obejmujące tereny części sołectwa Brzegi - części graficzne stanowiące rysunki miejscowego planu, sporządzone na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie,

2. załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

3. załącznik Nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy,

4. załącznik Nr 6 - dane przestrzenne.

§ 3. 1. Opracowanie niniejszego planu jest realizacją Uchwały Nr XXXVI/300/2021 Rady Gminy Sobków z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1486, z dnia 5 kwietnia 2018 r.), obejmującej nieruchomości położone na terenie części sołectwa Brzegi.

2. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w granicach określonych w § 2, uwzględniającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 r., z późn. zmianami, w tym zmianą Nr 5 Studium..., uchwaloną Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy Sobków z dnia 18 marca 2022 r., wynikające z potrzeb rozwojowych gminy, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

3. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym do zmiany Nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

4. 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 o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sobków w sprawie zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzone na mapach w skali 1:2000, stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, której nie można przekroczyć przy usytuowaniu obiektów budowlanych; przy czym nie dotyczy podziemnej sieci infrastruktury technicznej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w niniejszym planie jako dominująca forma wykorzystania terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia zakres realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 9) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową związaną z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniów fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędnymi technologicznymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię:
 - dla obiektów kubaturowych, to stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
 - dla farmy fotowoltaicznej, to powierzchnia terenu zajęta przez panele fotowoltaiczne, mierzona w granicach wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi paneli fotowoltaicznych na powierzchnię terenu oraz powierzchnię obiektów i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 11) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych mierzoną od najniższego poziomu terenu, w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji, według zasad przyjętych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami budowlanymi do powierzchni działki/terenu inwestycji;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki/terenu;
- 14) **udziale procentowym powierzchni terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażony w procentach;
- 15) **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;

- 16) **pasie technologicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej, w którym jest ograniczony sposób korzystania z nieruchomości;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 18) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, z późniejszymi zmianami, w tym zmianę Nr 5 Studium..., uchwaloną Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy Sobków z dnia 18 marca 2022 r.;
- 19) **obowiązującym planie** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, uchwalony Uchwałą Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1486, z dnia 5 kwietnia 2018 r.).

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW, ze strefami ochronnymi - farmy fotowoltaiczne, oznaczone symbolem **P/EF**,
- 2) oraz fragment terenu pasa drogowego drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW.2**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) strefy ochronne od urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych, których granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/EF;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wysokości obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) tymczasowe sposoby użytkowania terenu;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Na rysunku planu, przedstawione zostały oznaczenia graficzne, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) pozostałe oznaczenia graficzne określone na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. 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 poszczególnych terenów oraz zasady zapewnienia obsługi infrastrukturą techniczną i drogową, stanowią łącznie ustalenia planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

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

4. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznaczone liniami rozgraniczającymi, stanowiące fragment terenu oznaczonego symbolem KDW.2, przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem (oznaczonej symbolem KDW.2 w obowiązującym planie).

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.

§ 8. Tereny objęte planem stanowią:

- grunty klas RIVa, RIVb, RV, RVI, PsVI, ŁIV, RV, RVI, Ps i N, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- grunty lasów LsVI dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OWS.III.7151.6.2.2015 z dnia 27.02.2015 r., w poprzedniej edycji planu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Lokalizacja zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych wokół zespołów farm fotowoltaicznych.

2. W projektach budowlanych zabudowy - obiektami kubaturowymi - lokalizowanej w granicach planu należy uwzględnić potrzebę właściwego kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem.

3. Linie zabudowy dla lokalizacji obiektów, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla sieci infrastruktury technicznej.

4. Wysokość obiektów kubaturowych/urządzeń budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

5. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy obiektami kubaturowymi i urządzeniami fotowoltaicznymi, nie dotyczą infrastruktury technicznej z zakresu energii elektrycznej i łączności.

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

7. Istniejący odcinek linii elektroenergetycznej 15kV wraz z pasem technologicznym na terenie objętym planem oznaczonym symbolem P/EF.2, przyjmuje się do zachowania z możliwością przebudowy linii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Dla terenów objętych planem wydzielanie nowych działek pod zabudowę produkcyjną, magazynową, składową oraz lokalizację obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej, uwzględniając oszczędne gospodarowanie przestrzenią; zapewnienie dojazdów, dojazdów; powstawanie działek umożliwiających lokalizację zabudowy - nie mniejszych niż 3000 m² powierzchni działki i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30,0 m.

9. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uwzględniania m.in. wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

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

- 1) zapewnienie właściwych rozwiązań dla rodzaju zabudowy objętej planem,
- 2) oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,
- 3) ochronę wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- 4) ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. Tereny objęte planem (P/EF.1, P/EF.2, P/EF.3), znajdują się w granicach **Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK)**, położonego na terenie otuliny Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego, dla którego Uchwałą Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r., zostały wyznaczone granice i zasady ochrony na terenie Obszaru oraz zostały wydzielone strefy krajobrazowe (A,B,C), w tym „strefa C”, na terenie której są zlokalizowane tereny objęte planem, dla której ustalono cele i działania związane z ochroną krajobrazową i kulturową.

3. Teren objęty planem P/EF.3 oraz część terenów P/EF1 i P/EF2, znajdują się w granicach **Głównego Zbiornika 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. Opracowana dokumentacja zawiera propozycje granic obszaru ochronnego zbiornika i jego otoczenia.

4. Część terenów objętych planem P/EF.1 i P/EF.2, znajduje się w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska SE”**, posiadającego opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy dokumentację geologiczną zatwierdzoną decyzją znak: DG kdh/BJ/489-6227/99 Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją z dnia 14.07.1999 r.; zmienioną „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.; Obszary zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość.

5. W granicach terenów objętych 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.

6. Na części terenu objętego planem P/EF.2 (działka o nr ewid. 381/1), występują urządzenia **melioracji wodnych** - sieć drenarska, wykonana w ramach zadania inwestycyjnego „Brzeźno-Brzegi”, wymagają ochrony przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem. Wszelkie inwestycje objęte projektami budowlanymi - kolidujące z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi - przewidziane do realizacji na terenie występujących urządzeń melioracji wodnych, wymagają spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne oraz uzgodnienia z zarządzającym melioracjami. Lokalizacja obiektów na terenach zmeliorowanych - wymagająca ewentualnej przebudowy systemu melioracji/sieci drenarskiej - nakłada na inwestora obowiązek wykonania przebudowy w taki sposób, aby funkcjonalność urządzeń melioracji wodnych nie została zmieniona.

7. Na części terenu objętego planem P/EF.3 (działka o nr ewid. 411/8), wskazuje się strefy ochrony sanitarnej od terenu przeznaczanego w obowiązującym planie na rozbudowę istniejącego **cmentarza parafialnego** rzymsko-katolickiego (dz. nr ewid. 409), objętego ochroną i ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Teren cmentarza i teren planowanej rozbudowy występują, poza granicami niniejszego planu. Na fragmencie terenu P/EF.3 w części północno-wschodniej od granicy terenu planowanego na rozbudowę cmentarza - zlokalizowanego poza granicami planu - wyznacza się strefy ochrony sanitarnej, 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, które określają:

- 1) Strefę 150,0 m od granic cmentarza, na terenie której 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 wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

8. Część terenu objętego planem P/EF.3 od strony południowo-zachodniej graniczy z terenem lasu. Lokalizacja zabudowy przy granicy z lasem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, t.j:

- 1) tereny parków krajobrazowych i rezerwatów;
- 2) tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania.

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

1. W granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. W granicach terenu objętego planem, aktualnie nie zostały zarejestrowane w rejestrze ŚWKZ obiekty archeologiczne, wymagające objęcia ochroną na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na fragmentach terenu objętego planem P/EF.3 (działka o nr ewid. 411/8), wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zawierające jedno lub kilka stanowisk archeologicznych (ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska, stanowiska produkcyjne) zdefiniowane w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych. Zasięg stref został określony wraz z zakresem potencjalnego oddziaływania odnotowanych w terenie faktów osadniczych na krajobraz kulturowy. Strefa wprowadza zakaz dewastacji terenu poprzez wybiórkę piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stref podlega uzgodnieniu ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i jest podporządkowana ŚWKZ.

4. Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z powyższą ustawą wymagają powiadomienia organów samorządowych i Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie określa się zasad ich kształtowania.

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

1. W granicach terenów objętych planem nie występują tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, t.j.:

- 1) tereny udokumentowanych złóż kopalin mineralnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (krajobrazy priorytetowe nie zostały sporządzone dla województwa świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustala się zasad ochrony).

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

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. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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

1. W granicach planu w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, wprowadza się ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej i ustala się:

- 1) Dla istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV na terenie P/EF.2, wyznacza się pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), w którym wprowadza się zakaz zabudowy budynkami na pobyt ludzi i budowłami o wysokości powyżej 3,0 m, sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,0 m. Obowiązuje zapewnienie dostępu do linii.
- 2) Dla projektowanego przebiegu sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie P/EF.3, obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych farm fotowoltaicznych, których granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: P/EF.1, P/EF.2 i P/EF.3, w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.
- 4) W granicach terenów objętych planem nie przewiduje się budowy obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej.

2. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach planu nie może powodować uciążliwości dla zdrowia ludności, a ich oddziaływanie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu objętego planem.

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

W granicach terenów objętych planem, do czasu docelowego zagospodarowania terenu, przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenu wynikające z jego funkcji.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, z terenu dróg i ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczonych w obowiązującym planie, zlokalizowanych poza granicami niniejszego planu tj.:

- 1) teren P/EF.1 z drogi wewnętrznej, wyznaczonej i oznaczonej symbolem KD.W.2 w obowiązującym planie miejscowym, przewidzianej do rozbudowy i przebudowy, której fragment terenu planowany na poszerzenie pasa drogowego znajduje się w granicach terenu niniejszego planu i został oznaczony symbolem KD.W.2 oraz z ciągu pieszo – jezdnego,
- 2) teren P/EF.2 z drogi oznaczonej symbolem KD-GP - odcinek drogi krajowej Nr 7 w obowiązującym planie miejscowym, a obecnie po wybudowaniu drogi ekspresowej S7 istniejący odcinek został wyłączony z ewidencji dróg krajowych i włączony do dróg gminnych oraz stanowi obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 3) teren P/EF.3 z drogi oznaczonej symbolem KD-S - odcinek drogi ekspresowej S7 z węzłem drogowym „Brzegi” - w obowiązującym planie miejscowym, obecnie fragment terenu przylega do wybudowanej drogi ekspresowej S7 (rondo na węźle Brzegi) będącej w zarządzie GDDKiA, oraz odcinków dróg o niższej kategorii będących w zarządzie Wójta Gminy Sobków na podstawie Uchwały Nr VII/54/2019 Rady Powiatu w Jędrzejowie z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie pozbawienia kategorii drogi powiatowej (starodroże drogi krajowej Nr S7) od km 571+530 do km 575+060 i zaliczenia jej do kategorii drogi gminnej; obsługa komunikacyjna terenu P/EF.3 z odcinków dróg niższej kategorii będących w zarządzie Wójta Gminy Sobków, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W granicach terenów objętych planem należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych lub garażowych, przyjmując jako ilość minimalną dla terenów:

- zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (działalności gospodarczej) – 2÷3 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem dodatkowych potrzeb wynikających z charakteru inwestycji, potrzeb technologicznych, zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej itp., lub w przeliczeniu na ilość osób zatrudnionych na jednej zmianie (min. 1 miejsce na trzech zatrudnionych);
- zabudowy produkcyjno-usługowej - farm fotowoltaicznych, jedno miejsce parkingowe na jednego zatrudnionego do obsługi obiektów i urzędzeń.

Miejsca parkingowe należy sytuować na poziomie terenu działki lub w przypadku działalności gospodarczej jako wbudowane w podpiwniczeniach lub w parterze budynków.

3. Dla obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych/postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (osób niepełnosprawnych), wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Zaopatrzenie w wodę

- a) Tereny objęte miejscowym planem zaopatrywane będą w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie P/EF.1, pozostałe tereny z planowanych sieci wodociągowych w sąsiedztwie planu włączonych do istniejących wodociągów, zaopatrywanych w wodę z ujęcia wody “Brzegi” o wydajności 28,5 m³/h, składającego się z dwóch studni wierconych, zlokalizowanego w granicach sołectwa Brzegi, poza granicami planu, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
- b) Przebieg istniejącej sieci wodociągowej został przedstawiony na rysunku planu (P/EF.1); przebieg projektowanej sieci został pokazany na rysunku planu (P/EF.3), jako kontynuacja sieci wyznaczonej w obowiązującym planie, która ma charakter orientacyjny i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- c) Dla farm fotowoltaicznych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dowożonymi beczkowozami.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych i technologicznych

- a) Docelowo wszystkie ścieki sanitarno – bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do oczyszczalni ścieków mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków, poprzez planowany system kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

- b) Przebieg projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przedstawiony na rysunku planu (P/EF.3) jako kontynuacja sieci wyznaczonej w obowiązującym planie, ma charakter orientacyjny i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- c) Na okres przejściowy, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na obszarze objętym planem, dopuszcza się korzystanie ze szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne, z zapewnieniem wywozu ścieków do punktu zlewnego na gminnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w Sobkowie.
- d) Ścieki technologiczne z projektowanych obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie planu, przed wywozem na oczyszczalnię ścieków lub odprowadzeniem do planowanego systemu kanalizacji sanitarnej, wymagają podczyszczenia, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
- e) Farmy fotowoltaiczne, nie wymagają odprowadzenia ścieków.

3. Odprowadzenie ścieków deszczowych

- a) Docelowo ścieki deszczowe z terenów objętych planem, należy odprowadzić do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Na okres przejściowy, wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo po terenie.
- c) 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 Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r., w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych. Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.
- d) Farmy fotowoltaiczne nie wymagają kanalizacji deszczowej - odprowadzenie ścieków deszczowych powierzchniowo po terenie.

4. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

- a) Obszar planu przewiduje się zasilić w gaz przewodowy, z planowanej sieci gazu średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Przebieg projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przedstawiony na rysunku planu (P/EF.3), jako kontynuacja sieci wyznaczonej w obowiązującym planie, ma charakter orientacyjny i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- c) Do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym oraz z butli z gazem propan – butan.
- d) Farmy fotowoltaiczne, nie wymagają zaopatrzenia w gaz.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- a) Tereny objęte planem przewiduje się zasilać w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) i sieci niskiego napięcia (Nn), istniejących i planowanych (w granicach i poza granicami planu) z możliwością lokalizacji stacji transformatorowych o parametrach dostosowanych do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, dopuszcza się alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, w tym m.in. mikroinstalacje o mocy nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z pasem technologicznym, zostały wskazane na rysunku planu (P/EF.2).
- d) W przypadku lokalizacji farmy fotowoltaicznej na terenie oznaczonym w planie symbolem P/EF.2 - istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV, przewiduje się do przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło

- a) Zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych 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”.
- c) Farmy fotowoltaiczne, nie wymagają zaopatrzenia w ciepło.

7. Gospodarka odpadami.

- a) Odpady komunalne z terenów objętych planem, należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków.
- b) W celu ograniczenia ilości wywożonych odpadów należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych.
- c) Utylizacja odpadów powstających na terenach objętych 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 obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Łączności telefonicznej - tereny znajdują się w zasięgu dostępnych na rynku operatorów sieci telefonii komórkowej, internetowej, szerokopasmowej, realizacja i obsługa terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 19. 1. Wyznacza się tereny: zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi - farmy fotowoltaiczne, o pow. ok. 60,12 ha, oznaczone na rysunku planu symbolem P/EF, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – lokalizacja obiektów budowlanych związanych z różnorodną działalnością gospodarczą, przemysłową, produkcyjną, magazynowaniem i składowaniem oraz urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technologicznymi, stanowiącymi całość techniczno-użytkową inwestycji.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne** – lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garaży oraz pomieszczeń/lokali mieszkalnych związanych z działalnością gospodarczą, infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, linie elektroenergetyczne), komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazdy), parkingów/miejsc postojowych, zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) dla zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów; ustala się:
 - a) dla budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości nie większej niż 15,0 m;
 - b) dla budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych o wysokości dostosowanej do programu i technologii inwestycji, nie większej niż 12,0 m;
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 10,0 m;
 - d) dla innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii, o wysokości nie większej niż 15,0 m;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu/działki - 70%;
 - f) minimalny/maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu/działki - 0,01/0,85;
 - g) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu/działki, nie mniej niż 15%;
 - h) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi,
- dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat gospodarczych,
- dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, wynikających z technologii obiektu budowlanego,
- pokrycie dachów: blachą stalową, dachówką ceramiczną, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki; pokrycie dachów płaskich przykryciami dostępnymi na rynku,
- należy stosować kolorystykę dachów, elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków odpowiednią dla tego rodzaju zabudowy (zalecane barwy szarości, grafitu), z kontrastowymi elementami stanowiącymi logo firmy;

i) przy zagospodarowaniu terenu dla wyżej wymienionej zabudowy ustala się obowiązek realizacji zieleni urządzonej, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

2) dla urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne, ustala się:

- a) odległość lokalizacji konstrukcji z panelami fotowoltaicznymi od granicy terenu działek sąsiednich, nie mniejsza niż 3,0 m;
- b) wysokość konstrukcji dla paneli fotowoltaicznych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji, w dostosowaniu do technologii, nie większa niż 8,0 m;
- c) wysokość dla obiektów kubaturowych towarzyszących, w tym kubaturowych stacji transformatorowych - nie większa niż 5,0 m;
- d) dla obiektów kubaturowych związanych z farmami fotowoltaicznymi, w tym kubaturowych stacji transformatorowych, ze względu na specyfikę obiektów, nie określa się: ilości kondygnacji, rodzaju dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- e) dla infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych, w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych dla tego rodzaju zabudowy;
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu/działki - 85%;
- g) minimalny/maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu/działki - 0,01/0,85;
- h) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu/działki, nie mniej niż 10%
- i) ogrodzenia terenów farm fotowoltaicznych wyłącznie ażurowe z siatki metalowej lub siatki z tworzywa sztucznego, w tym z siatki w formie paneli, umożliwiające swobodne przemieszczanie zwierząt.
- j) usytuowanie paneli fotowoltaicznych w sposób nie powodujący oślepienia użytkowników dróg publicznych; obowiązuje zastosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

3. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny do zabudowy: produkcyjnej, magazynów i składów oraz urządzeniami i obiektami do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW - farmy fotowoltaiczne:

- 1) P/EF.1 – o pow. ok. 13,53 ha,
- 2) P/EF.2 – o pow. ok. 28,98 ha,
- 3) P/EF.3 – o pow. ok. 17,61 ha.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, zlokalizowanej poza granicami planu, (oznaczonej w obowiązującym planie symbolami KD-S i KD-GP),

2) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej poza granicami planu (oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KDW.2), której fragment projektowanego pasa drogowego znajduje się w granicach planu i został oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.2.

5. W przypadku lokalizacji farm fotowoltaicznych wyznacza się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, których granice są tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolem P/EF. W obszarze strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych, w tym obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

6. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §18.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, zawarte w Rozdziale II, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenów.

§ 20. W granicach terenu objętego planem wyznacza się w liniach rozgraniczających fragment terenu o szerokości ok. 4,0 m, o pow. ok. 0,18 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.2**, na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicami planu, wyznaczonej i oznaczonej symbolem KDW.2 w obowiązującym planie miejscowym, przewidzianej do rozbudowy i przebudowy (fragment terenu planowany na poszerzenie pasa drogowego znajduje się w granicach terenu niniejszego planu).

Rozdział 4. Przepisy szczególne

§ 21. Dla terenu objętego planem, obejmującego nieruchomości położone na terenie części sołectwa Brzegi, oznaczone symbolem P/EF określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości - 20%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

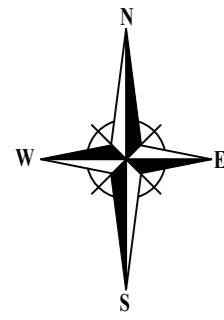
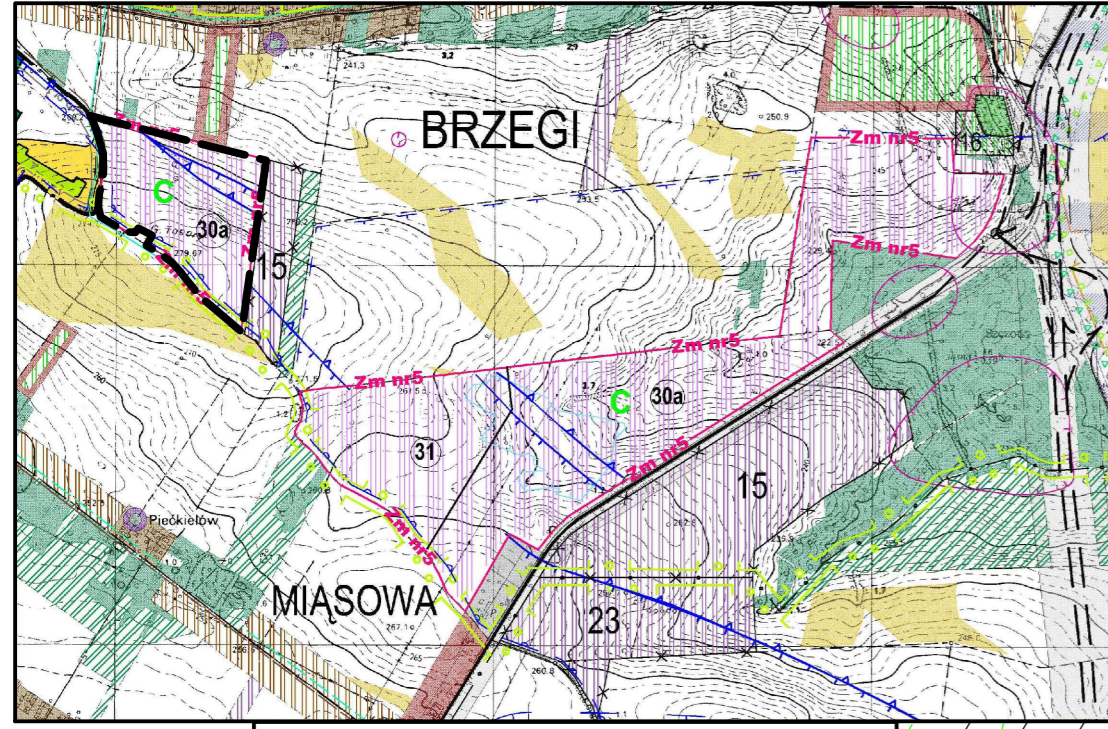
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Szlembarski

WYRYS ZE STUDIUM... SKALA 1 : 20 000



OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ NR 5 STUDIUM:

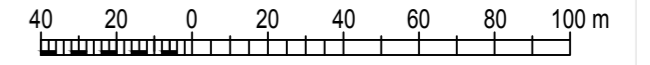
- Zm nr 5** - GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 5 STUDIUM
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU RZEMIOSŁA, BAZ, SKŁADÓW, PRZEMYSŁU I PRODUKCJI ROLNICZEJ, oraz obszary zabudowy farm fotowoltaicznych, wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i ukształtowaniu terenu
 - GRANICA GZWP NR 416 "MAŁOGOSZCZ"
 - GRANICA GZWP NR 409 "NIECKA MIECHOWSKA SE"
 - GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 409 "NIECKA MIECHOWSKA SE"
 - GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 416 "MAŁOGOSZCZ"
 - GRANICA CHECIŃSKO - KIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - OTULINA CH-PPK
 - TEREN W GRANICACH CH-K DOCH W STREFIE KRAJOBRAZOWEJ C
 - STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - GRANICE STREF SANITARNYCH OD CMENARZA
 - TEREN ZMELIOROWANY - SĄCZKI
 - TERENY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ ZMIANĘ CZĘŚCI MPZP
 - TERENY, DLA KTÓREGO GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
- STREFA ZAWESTOWANIA OSADNICZEGO:**
- TERENY ISTNIEJĄCYCH ZESPÓŁÓW OSADNICTWA Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄGLYWYCH
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU OSADNICTWA Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEUCIĄGLYWYCH
 - TERENY KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
 - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG TURYSTYCZNYCH I REKREACJI
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU RZEMIOSŁA, BAZ, SKŁADÓW, PRZEMYSŁU I PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
 - OBSZAR POTENCJALNEJ ROZBUDOWY CMENTARZA
 - TERENY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH FIZJOGRAFICZNYCH
- STREFA LEŚNA:**
- TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU FUNKCJI LEŚNEJ
- STREFA ROLNA:**
- GRUNTY ROLNE KLAS I-III, CHRONIONE PRZED ZMIANĄ UŻYTKOWANIA
 - POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE WSKAZANE DO ZAGOSPODAROWANIA WIELORUNKOWEGO
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI:**
- PROJEKTOWANA DROGA EKSPRESOWA WRAZ Z OBSZAREM ODŁĄCZANIA
 - PROJEKTOWANE WĘZŁY KOMUNIKACYJNE
 - ISTNIEJĄCA DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIĘCZONEGO
 - ISTNIEJĄCE DROGI ZBIORCZE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE
 - MIEJSCA OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- ISTNIEJĄCE STUDNIE GŁĘBINOWE
 - GŁÓWNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SIECI WODOCIĄGOWE
 - GŁÓWNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- UMIARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZASOBÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:**
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
 - GRANICA CHECIŃSKO - KIELECKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA NIDY"
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "OSTJA SOBKOWSKO - KORYTNIKA"
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU KRAJOWYM
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM ...

Oznaczenia z obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, uchwalonego Uchwałą NR XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. :

- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
- TEREN URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- FRAGMENT TERENU DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- GRANICE STREF KRAJOBRAZOWYCH A i B CH-KOCHK

ZMIANA NR 1 CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBKÓW, W GRANICACH SOŁECTWA BRZEGI I CZĘŚCI SOŁECTWA SOKOŁÓW DOLNY, NA TERENIE CZĘŚCI SOŁECTWA BRZEGI

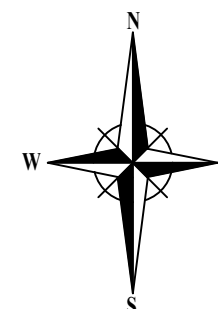
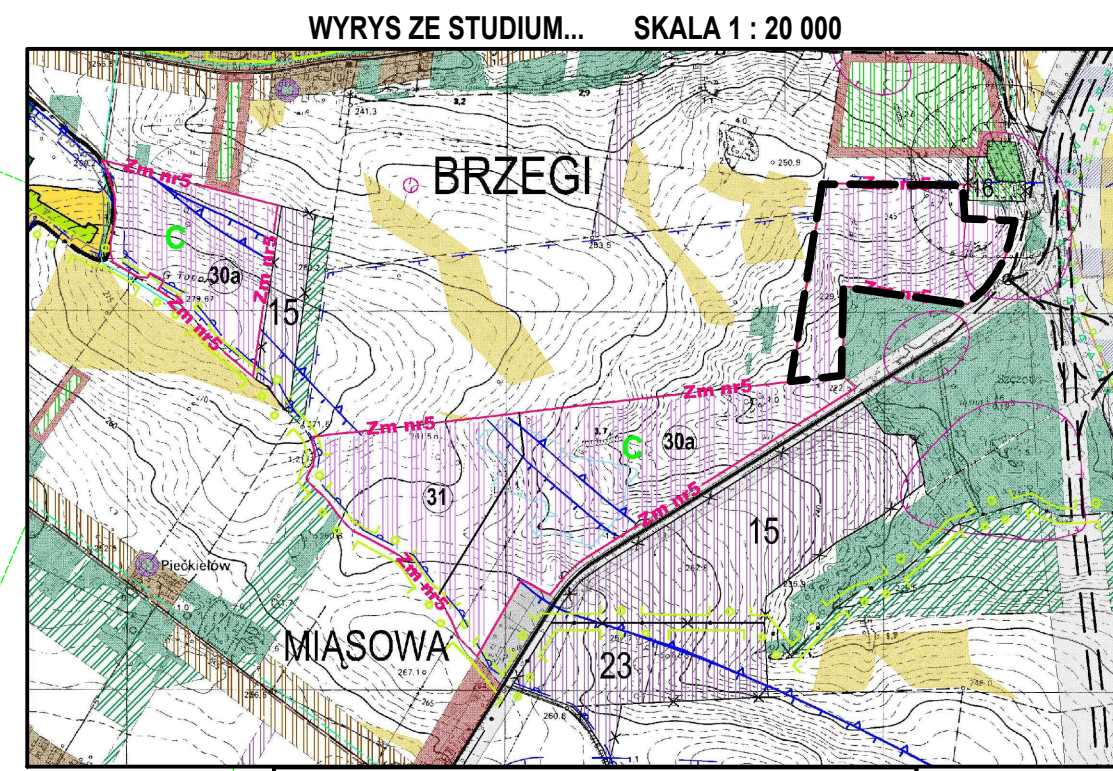
SKALA 1 : 2 000



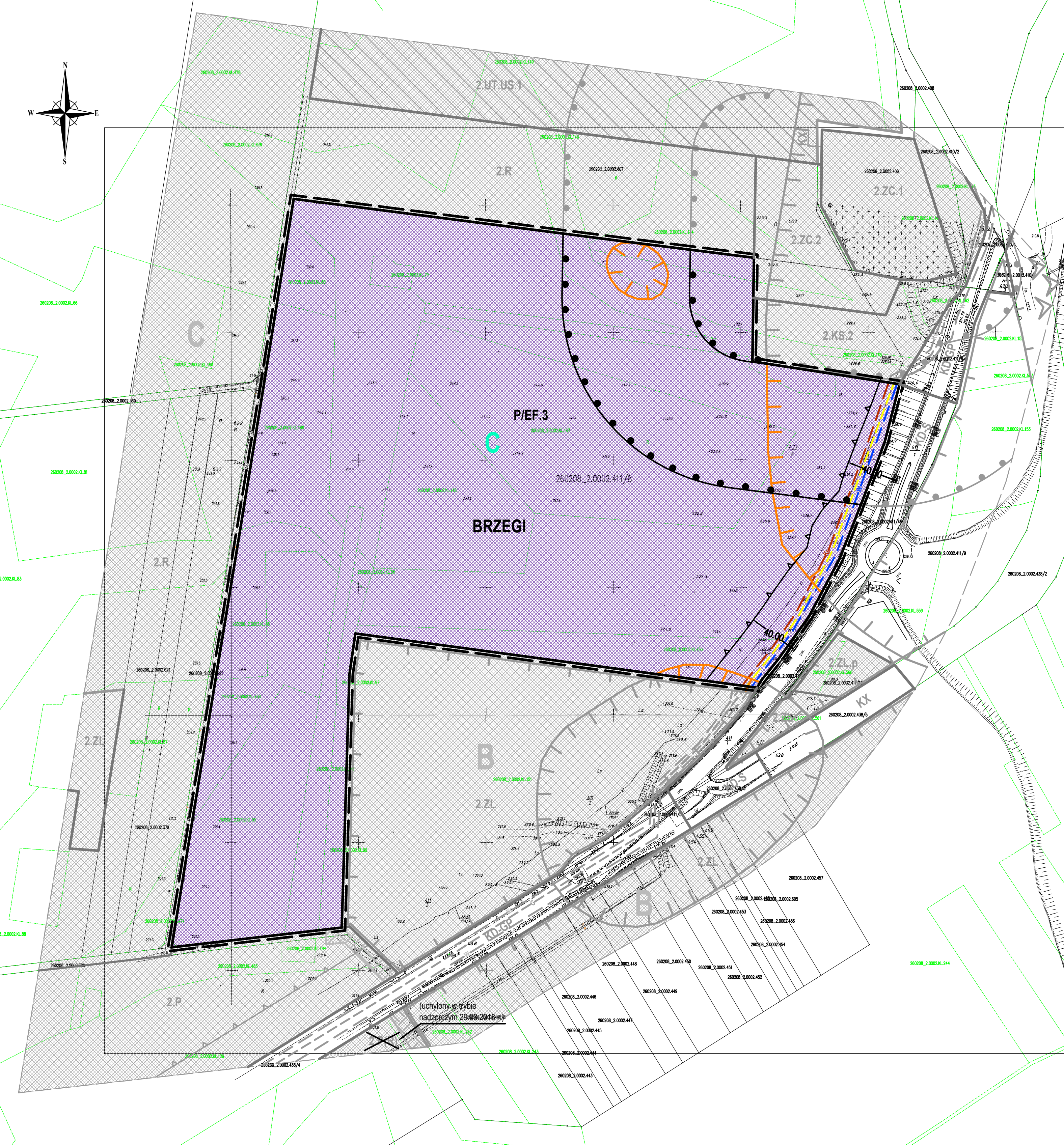
OZNACZENIA USTALEŃ PLANU:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM ...
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA SOŁECTWA
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEMPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW ORAZ ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ URZĄDZEŃ DO PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ O MOCY POWYŻEJ 100 kW ZE STREFĄ OCHRONNĄ - FARMA FOTOWOLTAICZNA
 - FRAGMENT TERENU PASA DROGOWEGO DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA CHECIŃSKO - KIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (OTULINA CH-PPK)
 - OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" CH-KOCHK
 - GRANICA ZBIORNIKA GZWP NR 416 "MAŁOGOSZCZ"
 - GRANICA ZBIORNIKA GZWP NR 409 "NIECKA MIECHOWSKA SE"
 - ODCINEK ISTNIEJĄCEJ SIECI WODOCIĄGOWEJ

	BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ZINŻYNIERSTWA MIEJSCOWEGO SOBÓW s.c.o. ul. KIELCACH 25-504 KIELCE, ul. PADEREWSKIEGO 31, tel. 41 34-45-54, adres e-mail: zmi@biuroplanow.pl	Wskazanie wykonania dokumentu Znak: OBSP/PM/022/1/2021 Lp. planu: 10.08.2021 r. zawartość: 21.07.2021 r.
	ZMIANA NR 1 CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBKÓW, W GRANICACH SOŁECTWA BRZEGI I CZĘŚCI SOŁECTWA SOKOŁÓW DOLNY, NA TERENIE CZĘŚCI SOŁECTWA BRZEGI	
ZESPÓŁ AUTORÓW: mgr BOŻENA RUMAS - oj, projektant - art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. MAŁGORZATA BOGDAL mgr HALINA PIERSIAŁA mgr inż. arch. MAGDALENA MARKULIS		
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1		DATA: 11.2022 r. SKALA: 1 : 2 000



- OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ NR 5 STUDIUM:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 5 STUDIUM
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU ROZMIARU, BAZ, SKŁADÓW, PRZEMYSŁU I PRODUKCJI ROLNICZEJ oraz obszary kwalifikacji form fotowoltaicznych wraz ze strefami ochronnymi przewidzianymi w załączniku do uchwały o zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
 - GRANICA GZWP NR 416 "MALOGOSZCZ"
 - GRANICA GZWP NR 409 "NIECKA MIECHOWSKA SE"
 - GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 419 "NIECKA MIECHOWSKA SE"
 - GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 418 "MALOGOSZCZ"
 - GRANICA CHĘCISKO - KIELECKIEGO OBSZARU OCHRONNEGO KRAJOBRAZU - OTULINA CH-KPK
 - TEREN W GRANICACH OMIK ODR W STREFIE KRAJOBRAZOWEJ C
 - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - GRANICE STREF SANITARNYCH OD CMENTARZA
 - TEREN ZMELIOROWANY - SACZKI
 - TERENY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ ZMIANĘ CZĘŚCI MPZP
 - TEREN, DLA KTÓREGO GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
- STREFA ZAWESTOWANIA OSADNICZEGO:**
- TERENY ISTNIEJĄCYCH ZESPÓŁÓW OSADNICZYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEMIAŁYCH
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU OSADNICZYCH Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG NIEMIAŁYCH
 - TERENY KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH
 - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU USŁUG TURYSTYCZNYCH I REKREACJI
 - OBSZARY POTENCJALNEGO ROZWOJU ROZMIARU, BAZ, SKŁADÓW, PRZEMYSŁU I PRODUKCJI ROLNICZEJ
 - TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
 - OBSZAR POTENCJALNEJ ROZBUDOWY CMENTARZA
 - TERENY O NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH FIZJOGRAFICZNYCH
- STREFA LEŚNA:**
- TERENY ISTNIEJĄCYCH LASÓW
 - OBSZAR POTENCJALNEGO ROZWOJU FUNKJI LEŚNEJ
- STREFA ROLNA:**
- GRUNTY ROLNE KLAS 1a, 1b, 1c OCHRONIONE PRZED ZMIANĄ UŻYTKOWANIA
 - POZOSTAŁE GRUNTY ROLNE WSKAZANE DO ZAGOSPODAROWANIA WIELOFUNKCYJNEGO
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI:**
- PROJEKTOWANA DROGA EKSPRESOWA WRAZ Z OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA
 - PROJEKTOWANE WĘZŁY KOMUNIKACYJNE
 - ISTNIEJĄCA DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - ISTNIEJĄCE DROGI ZBIORCZE
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE
 - MIEJSCA OBSŁUGI PODROŻNYCH
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- ISTNIEJĄCE STUCIE GŁĘBINOWE
 - GŁÓWNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SIECI WODOCIĄGOWE
 - GŁÓWNE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- UMIARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZASÓBÓW OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:**
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODĄ
 - GRANICA CHĘCISKO - KIELECKIEGO PARCU KRAJOBRAZOWEGO
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA NIDY"
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "KORTYNKA"
 - KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU KRAJOWYM
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM ...



ZMIANA NR 1 CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBKÓW, W GRANICACH SOŁECTWA BRZEGI I CZĘŚCI SOŁECTWA SOKOŁÓW DOLNY, NA TERENIE CZĘŚCI SOŁECTWA BRZEGI

SKALA 1 : 2 000

- OZNACZENIA USTALEŃ PLANU:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM ...
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW ORAZ ZABUDOWY PRODUKCJI USŁUGOWEJ, ZWIĄZANEJ Z LOKALIZACJĄ URZĄDZEŃ DO PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ O MOCY POWYŻEJ 100 kW ZE STREFĄ OCHRONNĄ - FARMA FOTOWOLTAICZNA
 - STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
 - OBSZAR STREFY KRAJOBRAZOWEJ "C" CH-KOCHK
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- ODCINEK PROJEKTOWANEJ SIECI WODOCIĄGOWEJ
 - ODCINEK PROJEKTOWANEJ KANALIZACJI SANITARNEJ
 - ODCINEK PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
 - TEREN OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 416 "MALOGOSZCZ"
 - TEREN OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY CHĘCISKO - KIELECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (OTULINA CH-KPK)

Oznaczenia z obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokółów Dolny, uchwalonego Uchwałą NR XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. :

- FRAGMENT TERENU DROGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESOWEJ S7
- FRAGMENT TERENU DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN CMENTARZA - ISTNIEJĄCEGO
- TEREN CMENTARZA - PROJEKTOWANEGO
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW
- TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
- TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
- GRANICA STREFY KRAJOBRAZOWEJ B CH-KOCHK

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJĄCE SIĘ W MIEJSCOWOŚCI BRZEGI, ul. Sobkowska 10, 24-080 Sobków, woj. Lublin, tel. 81 744 40 54, e-mail: biuro@planowanieprzestrzenne.pl		Wzrost autora: 1,80 m Ciężar ciała: 75 kg Data: 11.2022 r. Skala: 1:2 000
ZMIANA NR 1 CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBKÓW, W GRANICACH SOŁECTWA BRZEGI I CZĘŚCI SOŁECTWA SOKOŁÓW DOLNY, NA TERENIE CZĘŚCI SOŁECTWA BRZEGI		
ZESPÓŁ AUTORÓW: mgr inż. BOŻENA RYMAS - p.j. projektant - aut. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. MAŁGORZATA BOGDAL mgr HALINA PERSAŁA mgr inż. WITA MAGDALENA MARKULIS		
RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 3		DATA: 11.2022 r. SKALA: 1 : 2 000

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/417/2022

Rady Gminy Sobków

z dnia 30 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Gminy Sobków

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi.

Do projektu zmiany Nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr L/417/2022

Rady Gminy Sobków

z dnia 30 listopada 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503, z późn. zm.), uchwalając zmianę Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi ,przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym zmianą Nr 1 części Miejscowego planu..., przewiduje się realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz fragmentu pasa drogowego drogi wewnętrznej, stanowiących zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, następować będzie sukcesywnie, zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Sobków, przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy w sposób rozłożony w czasie.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowana będzie stosownie do obowiązujących przepisów o finansach publicznych: w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, środki i fundusze Unii Europejskiej oraz ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr L/417/2022

Rady Gminy Sobków

z dnia 30 listopada 2022 r.

Zalacznik6.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w szczególności:

- zasady lokalizacji zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW - farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych wokół zespołów ogniw fotowoltaicznych;

- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych, w tym obiektów i urządzeń farm fotowoltaicznych;

- rodzaje dachów, kąty nachylenia połąci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;

- kolorystykę elewacji, wymagania w zakresie realizacji ogrodzeń;

- minimalne powierzchnie potencjalnych działek;

- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;

- potrzebę udziału zieleni urządzonej w granicach terenów/działek;

- potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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

Parametry terenów objętych zmianą planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w granicach planu.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniającego właściwą obsługę komunikacyjną terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Sobków

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia określone powyżej wraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi, stosowane w projektach budowlanych obiektów związanych z działalnością gospodarczą, 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 § 10 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 ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,

- zasady gospodarowania w granicach Chęcińsko - Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK)

- konieczność ochrony wód, w tym zasobów wód podziemnych: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 416 „Małogoszcz” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 (GZWP) „Niecka Miechowska SE”, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,

- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,

- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”,

- zachowanie wymagań określonych w przepisach odrębnych przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów,

- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

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

W granicach terenu objętego planem, aktualnie nie zostały zarejestrowane w rejestrze ŚWKZ żadne obiekty archeologiczne, wymagające objęcia ochroną oraz nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

Na fragmentach terenu objętego planem P/EF.3 (działka o nr ewid. 411/8), wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zawierające jedno lub kilka stanowisk archeologicznych (ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska, stanowiska produkcyjne) zdefiniowane w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stref podlega uzgodnieniu ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i jest podporządkowana ŚWKZ.

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

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się ustalenia umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające: dopuszczalne normy hałasu dla terenów zlokalizowanych w granicach planu; odległości lokalizacyjne od istniejącej sieci elektroenergetycznych – 15 kV; ograniczenia spowodowane projektowaną siecią gazu średniego ciśnienia.

W ustaleniach planu zostały wprowadzone ograniczenia w zabudowie.

Tereny objęte planem znajdują się poza terenami górniczymi, szczególnie zagrożonymi powodzią i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

Ustalenia planu zawierają wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa, które 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 dla osób ze szczególnymi potrzebami (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/postojowych lub garażowych, które należy sytuować na poziomie terenu jako obiekty wolnostojące lub zintegrowane z innymi obiektami. Dla obiektów produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych należy

przewidzieć lokalizację miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (osób niepełnosprawnych), wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynnikiem takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i będące w zasięgu do realizacji, 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 niemożliwe bądź istotnie ograniczone lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się obniżenia wartości nieruchomości.

Ogółem teren objęty planem stanowi powierzchnię ok. 60,30 ha i obecnie jest to teren niezabudowany obiektami kubaturowymi. Teren P/EF.1 i P/EF.2 jest zabudowany infrastrukturą techniczną (odcinek sieci 15kV i wodociągowej).

Przedmiotowa zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostawia przeznaczenie terenów określonych w planie, polegające na zabudowie produkcyjnej, magazynów i składów. Zmiana planu wprowadza dodatkową funkcję rozwojową produkcyjno – usługową związaną z lokalizacją urządzeń i obiektów do produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW - farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oraz niezbędnymi urządzeniami technologicznymi i technicznymi towarzyszącymi produkcji energii w granicach planu, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu; linie rozgraniczające tereny produkcji energii elektrycznej są jednocześnie granicami stref ochronnych wokół zespołów ogniw fotowoltaicznych;

W wyniku uchwalenia zmiany części miejscowego planu... mogą powstać sytuacje skutkujące obciążeniami finansowymi dla gminy głównie w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i drogowej. Realizacja zadań z zakresu tego rodzaju inwestycji, należy do zadań własnych gminy.

Na terenach objętych zmianą planu dopuszczono możliwość wydzielania działek pod zabudowę produkcyjną, magazynową, składową oraz lokalizację obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej, uwzględniając oszczędne gospodarowanie przestrzenią; zapewnienie dojazdów; powstawanie działek umożliwiających lokalizację zabudowy nie mniejszych niż 3000 m² powierzchni działki i szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30,0 m.

Tereny objęte zmianą planu gwarantują swobodną lokalizację obiektów budowlanych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych, mającą na celu zrealizowanie przez inwestora niezbędnego programu inwestycyjnego.

Zmiana planu uwzględnia ustalenia określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków i jego zmianie Nr 5 Studium..., uchwalonej Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy z dnia 18 marca 2022 r.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie ich na cele rozwojowe. Walory ekonomiczne przestrzeni wzrosły już w roku 2018, po uchwaleniu Uchwałą Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny.

Zmiana Nr 1 części Miejscowego planu..., nie powoduje obniżenia wartości nieruchomości, dla których przeznaczenie zostało zdefiniowane w miejscowym planie, uchwalonym w 2018 r. Wprowadzona do powyższych terenów - w zmianie Nr 1 części miejscowego planu - nowa funkcja rozwojowa związana z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie powoduje obniżenia wartości nieruchomości lecz powoduje wzrost wartości nieruchomości.

7) prawo własności;

Tereny objęte zmianą planu (dz. nr 299/2, 381/1, 411/8), stanowią własność osób prawnych.

Zasadniczy układ komunikacyjny obsługujący tereny objęte zmianą planu jest zlokalizowany na obrzeżach terenów, stanowi własność Gminy i jest w zarządzie Gminy oraz jest w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Na terenie działki 299/2 został wyznaczony fragment terenu przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW.2 (istniejąca droga została wyznaczona w obowiązującym planie do rozbudowy i oznaczona symbolem KDW.2).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W zakresie obronności i bezpieczeństwa ustalenia planu wskazują obowiązek spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz 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.

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 działalności gospodarczej określonej w obowiązującym planie, uzupełnionej o dodatkową funkcję w zakresie produkcji energii elektrycznej z instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Tereny objęte planem, uzupełnione o dodatkową funkcję polegającą na lokalizacji farm fotowoltaicznych, wynikały z wcześniej zgłoszonych wniosków do zmiany Nr 5 Studium... przez potencjalnych inwestorów.

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 istniejącej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych docelowo do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej, poza granicami planu, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej, na terenie sołectwa Sobków; dopuszcza się na okres przejściowy korzystanie ze szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne, z zapewnieniem wywozu ścieków do punktu zlewnego na gminnej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenie ścieków technologicznych z projektowanych budynków działalności gospodarczej, przed wywozem na oczyszczalnię ścieków lub odprowadzeniem do planowanego systemu kanalizacji sanitarnej, wymagają podczyszczenia, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- odprowadzenia ścieków deszczowych - docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić do planowanej sieci 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 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. 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; zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu budowy sieci gazu przewodowego dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym oraz z butli z gazem propan – butan; farmy fotowoltaiczne nie wymagają zaopatrzenia w gaz;
- zaopatrzenia w energię elektryczną przewiduje się zasilac z linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) i sieci niskiego napięcia (Nn), istniejących i planowanych z możliwością lokalizacji stacji

transformatorowych o parametrach dostosowanych do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w tym m.in. mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- zaopatrzenia w ciepło obiektów budowlanych projektowanych w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw ekologicznych; farmy fotowoltaiczne nie wymagają zaopatrzenia w ciepło.

- 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, realizacja i obsługa terenu 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 opracowania projektu, zapewniła udział społeczeństwa w pracach przy sporządzeniu projektu zmiany Nr 1 części miejscowego planu.

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Sobków Uchwały Nr XXXVI/300/2021 z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzezi i części sołectwa Sokołów Dolny, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1486, z dnia 5 kwietnia 2018 r.), obejmującej nieruchomości położone na terenie części sołectwa Brzezi, oraz prognozy oddziaływania na środowisko, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwie, którego 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, w granicach sołectwa Brzezi i części sołectwa Sokołów Dolny, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1486, z dnia 5 kwietnia 2018 r.), na terenie części sołectwa Brzezi, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwie, którego zmiana planu 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 określiła termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych, tj. wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą od dnia 19.09.2022 r. do dnia 17.10.2022 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 11.10.2022 r., z terminem składania uwag do projektu planu oraz uwag i wniosków do prognozy do dnia 02.11.2022 r., nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski wymagające rozstrzygnięcia o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzezi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzezi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, 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, zaopatrywany będzie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie P/EF.1, pozostały teren z planowanych sieci wodociągowych w sąsiedztwie planu włączonych do istniejących wodociągów, zaopatrywanych w wodę z ujęcia wody „Brzegi” o wydajności 28,5 m³/h, składającego się z dwóch studni wierconych, zlokalizowanego w granicach sołectwa Brzegi, poza granicami planu. Wydajność ujęcia zapewnia dotychczasowe zapotrzebowanie w wodę dla dotychczasowych odbiorców oraz planowane pokrycie potrzeb odbiorcy. Woda z ujęcia „Brzegi” 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 części Miejscowego 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 2001r., z późniejszymi zmianami, w tym zmianie Nr 5 Studium... uchwalonej Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy Sobków z dnia 18 marca 2022 r. i wynikają z potrzeb rozwojowych gminy.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zostały określone w zmianie planu i są zgodne z kierunkami określonymi w Studium... z późn. zm, w tym zmianie Nr 5 Studium... oraz nie naruszają interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowego terenu na etapie opracowania Studium... ze zmianami.

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, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, dotyczącej wyznaczenia dodatkowej funkcji rozwojowej na terenie działalności gospodarczej, polegającej na lokalizacji farm fotowoltaicznych;

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi;

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, stanowiąca szczegółowe analizy wynikające z opracowania zmiany planu.

W trakcie procedury planistycznej projekt zmiany Nr 1 części Miejscowego 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 zmiany planu oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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:

- w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami, jako „obszary potencjalnego rozwoju rzemiosła, baz, składów, przemysłu i produkcji rolniczej”;

- późniejszą zmianą Nr 5 Studium... Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy z dnia 18 marca 2022 r., uzupełniającą powyższe obszary o dodatkową funkcję rozwojową produkcyjno – usługową, polegającą na rozmieszczeniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię słoneczną – farmy fotowoltaiczne.

Tereny objęte zmianą planu posiadają bezpośredni dostęp do dróg gminnych, dróg wewnętrznych zarządzających przez Gminę oraz drogi ekspresowej S7 (rondo na węźle Brzegi) będącej w zarządzie GDDKiA w Kielcach, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem, poza jego granicami, co zapewnia obsługę komunikacyjną terenu i nie powoduje konieczności budowy dodatkowych dróg dojazdowych, uwzględniając potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego; obsługa komunikacyjna terenu P/EF.2 z odcinków dróg o niższej kategorii będących w zarządzie Gminy Sobków.

Na terenie P/EF.1 objętym planem został wyznaczony fragment terenu oznaczony symbolem KDW.2 na poszerzenia pasa drogowego drogi wewnętrznej, zlokalizowanej w sąsiedztwie, poza granicami terenu objętego planem, planowanej w obowiązującym planie do przebudowy. Parametry istniejącej drogi wewnętrznej planowanej do przebudowy, zapewniają bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów zostały określone w planie będącym przedmiotem zmiany.

Usytuowanie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu dróg odciażających drogę ekspresową, zlokalizowanych poza granicami objętymi zmianą planu, 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.

Teren objęty planem został wprowadzony zmianą Nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/345/2022 Rady Gminy Sobków z dnia 18 marca 2022 r., która uzupełniła kierunki rozwoju obszarów działalności gospodarczej o *dotatkową funkcję rozwojową produkcyjno – usługową, polegającą na rozmieszczeniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię słoneczną – farmy fotowoltaiczne.*

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

Sporządzenie i uchwalenie zmiany nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, na terenie części sołectwa Brzegi, 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, które zostały określone w poprzedniej edycji planu, który jest w części przedmiotem zmiany. Zmiana planu przewiduje jedynie niewielki fragment terenu na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej, a zatem jego realizacja nie będzie miała wpływu na wydatki z budżetu gminy, wynikające z uchwalenia zmiany Nr 1 części miejscowego planu. Koszty związane z realizacją i wykupem pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW.2, której niewielki fragment znajduje się w granicach niniejszej zmiany planu, mogą nastąpić na etapie przyjęcia w budżecie gminy do wykonania (rozbudowy, przebudowy) całego odcinka drogi.

Budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej i drogowej została określona w planie będącym przedmiotem zmiany.

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

Układ komunikacyjny oraz istniejące sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna), stanowiące ustawowe zadania własne gminy, znajdują się poza granicami terenu objętego zmianą planu - z wyjątkiem terenu P/EF.1, na którym jest zlokalizowany odcinek sieci wodociągowej - a ich realizacja wynika z poprzedniej edycji miejscowego planu uchwalonego w 2018 r.

Infrastruktura techniczna stanowiąca system przyłączy będzie realizowana na koszt potencjalnych inwestorów.

Zmiana wzrostu wartości nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą związaną z zabudową produkcyjną, magazynową i składową, w stosunku do wartości określonych w Prognozie Finansowej do planu miejscowego, uchwalonego w 2018 r., będącego przedmiotem zmiany, wynikać będzie ze wzrostu cen rynkowych.

Wprowadzona niniejszą zmianą planu - do powyższych terenów - dodatkowa (nowa) funkcja zabudowy związana z zabudową produkcyjno-usługową, polegającą na lokalizacji obiektów i urządzeń do produkcji energii elektrycznej o mocy powyżej 100 kW - farmy fotowoltaiczne, będzie również stanowić dochód do budżetu gminy wynikający ze wzrostu wartości nieruchomości od dnia, w którym zmiana Nr 1 części miejscowego planu stała się obowiązująca.

W wyniku uchwalenia zmiany planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości oraz będzie generować możliwość uzyskania przez gminę renty planistycznej, która powstałaby w wyniku sprzedaży działek objętych niniejszą zmianą planu w okresie 5 lat od dnia, w którym zmiana planu stała się obowiązująca.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszej zmiany Nr 1 części miejscowego planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 części miejscowego planu...”, która jednak stanowi przybliżony wariant finansowania realizacji zmiany planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach, wysokości wskaźników podatkowych, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń zmiany planu.

Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia zmiany planu, stanowią:

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

Dla przedmiotowej zmiany planu przewiduje się wzrost podatku od gruntów oraz podatki od budynków i budowli.

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia zmiany planu. Opłata planistyczna naliczana jest w wysokości nie wyższej niż 20% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia zmiany planu.

Dla przedmiotowej zmiany planu została przyjęta jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości przy sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany miejscowego planu, w wysokości:

- > 20% dla terenów oznaczonych symbolem P/EF;
- > dla terenu oznaczonego symbolem KDW.2, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

- opłaty adiacenckie z tytułu rozbudowy infrastruktury technicznej, urządzenia dróg;

- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych;

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

Powyższe podatki ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste odstępstwa od ich zastosowania, zostały pominięte w prognozie finansowej.

Potencjalne koszty gminy mogą stanowić:

- 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 określonymi wyżej.

- 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 zmiany planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny (rozbudowę drogi wewnętrznej KDW.2). Koszty związane z wykupem fragmentu działki na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW.2, zostały określone w planie (uchwalonym w 2018 r.) będącym przedmiotem zmiany .

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, zostały określone w planie będącym przedmiotem zmiany.

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 cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne; zaopatrzenie w tego rodzaju infrastrukturę techniczną realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane ze środków budżetu gminy.

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

Oświetlenie drogowe jest zlokalizowane poza granicami zmiany planu.

- 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 podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen i naliczenia podatków.

W zakresie infrastruktury drogowej w granicach zmiany planu został wyznaczony fragment terenu na poszerzenie pasa drogowego drogi wewnętrznej KDW.2 będącej w dyspozycji gminy, planowanej do przebudowy w uchwalonym planie, w 2018 r.

Koszty realizacji drogi związanej z jej przebudową, zostały określone w Prognozie skutków finansowych do uchwalonego w 2018 r. Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu... dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszej zmiany planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu...”, stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmianę w obowiązujących przepisach prawa, wysokości wskaźników podatkowych, wyników przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy, zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń planu.

Wyniki głosowania jawnego w sprawie: Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny.

ZA: 11, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 4

Lista imienna

ZA (11)

Augustyn Eugeniusz Bawoł Kazimierz Cymba Marek
Hanszke Krzysztof Kuchta Halina Piorun Paweł Pyjas Józef
Strojek Wiktor Syncerz Beata Szlembarski Stanisław
Wójcicka Danuta

PRZECIW (0)

WSTRZYMUJĘ SIĘ (0)

BRAK GŁOSU (0)

NIEOBECNI (4)

Dziopa Paweł Gabryś Anna Kuś Mateusz Tkacz Kamila

