

Uzasadnienie
do Uchwały Nr Rady Gminy Sobków z dnia 2017 roku, w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w
granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016.778 z późn.zm.) Wójt 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. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

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

W planie zostały określone w § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

- zasady postępowania z istniejącą zabudową, przewidywaną do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni izolacyjno-dekoracyjnej w granicach działek;
- ograniczenia i zasady dotyczące lokalizacji ewentualnych reklam i urządzeń informacyjnych.

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

Parametry większości działek istniejących i proponowanych ustaleniami planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w obrębie planu gwarantuje właściwy dostęp poszczególnych działek do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Sobków.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia określone powyżej, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu i zagospodarowaniu działek, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

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

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- zasady gospodarowania w granicach Włoszczowsko-Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W-J OChK);
- zasady gospodarowania w granicach terenów mających znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Sobkowsko – Korytnicka” oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Nidy” (brak negatywnego wpływu na przedmiot ochrony);
- ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych na obszarze GZWP Nr 416 „Małogoszcz” oraz GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- działania w zakresie ochrony rzeki Nidy, stałych i okresowych cieków wodnych, stawów hodowlanych oraz niewielkich oczek i zbiorników wodnych, na terenie objętym planem;
- działania w zakresie ochrony urządzeń melioracyjnych na terenie objętym planem;
- ochronę terenów sąsiadujących z planem, stanowiących lasy i grunty rolne przeznaczone do zalesienia, przed zbyt bliską zabudową zagrażającą bezpieczeństwu pożarowemu lasów (min. 12 m od granicy terenu lasu);
- ograniczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

Ponadto na terenie objętym planem występują lasy i grunty leśne, przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Dla części gruntów leśnych uzyskano zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. Przeważającą część terenu objętego planem stanowią grunty rolne niskich klas bonitacyjnych (IV-VI) nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne, dla nielicznie występujących gruntów rolnych klasy RIII, wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i uzyskano ją tylko w części.

Grunty dla których Minister Rolnictwa nie wyraził zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, ustaleniami planu zostały przeznaczone na cele lokalizacji zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz usług związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym.

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

W planie zostały określone w § 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach terenu objętego planem w miejscowości Brzeźno i Osowa, plan wyznaczył strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obejmujące stanowisko lub stanowiska archeologiczne (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 (Dz.U.2014.1446, z późn.zm.), objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 3 cyt. ustawy, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych.

Zasięg strefy 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. W obrębie stref zlokalizowanych na gruntach rolnych dopuszcza się dalsze rolnicze ich użytkowanie, pod warunkiem nie dopuszczania do dewastacji terenu strefy.

Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie stref podlega uzgodnieniu ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem zabytków i jest podporządkowana ŚWKZ.

Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę wymagane jest podanie informacji o obecności stanowiska archeologicznego i wynikających z tego faktu obowiązkach.

Poza ww. obiektami w granicach terenów objętych planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu art. 6 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 z późn.zm) oraz dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

W granicach terenu objętego planem znajdują się miejsca pamięci:

- Osowa – obiekt upamiętniający ofiary II wojny światowej;

- Miąsowa – pomnik Pomordowanym Za Wolność i Ludową Ojczyznę – przy torach kolejowych w pobliżu wiaduktu drogowego drogi E7;

wymagające objęcia ochroną, poprzez uporządkowanie i właściwą ekspozycję.

W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

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

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające dopuszczalne normy hałasowe dla terenów zlokalizowanych w granicach planu, odległości lokalizacyjne od istniejącej sieci elektroenergetycznej – 15 kV, zapisy zobowiązujące do ochrony zasobów wód podziemnych GZWP 409 i 416, stanowiących źródło wody służące zaopatrzeniu w wodę mieszkańców oraz zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej dla mieszkańców terenów budowlanych.

Ustalenia planu informują również o ograniczeniach lokalizacyjnych dla obiektów zlokalizowanych w bezpośredni sąsiedztwie linii kolejowej.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

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

W granicach terenu objętego planem, we wschodniej części sołectwa Brzeźno, wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz fragment wałów przeciwpowodziowych rzeki Nidy.

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

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

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji przy obiektach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości min. 5 % miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

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

W przypadku terenów pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane takie lub inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni będzie miało przeznaczenie terenów określonych w planie jako nowe tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowo-produkcyjnej (zabudowa zagrodowa), mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, przemysłowej (działalności gospodarczej), sportu i rekreacji, zalesieniowej. W każdym z wymienionych wyżej przypadków walory ekonomiczne przestrzeni ewidentnie wzrosną. Przełoży się to m.in. na wzrost potencjalnych podatków od nieruchomości płaconych do gminy.

W wyniku uchwalenia planu mogą również powstać sytuacje niekorzystne dla potencjalnych właścicieli działek, skutkujące powstaniem obciążeń finansowych 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 lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości. W takich sytuacjach właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną. W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości. Sytuacje poszerzenia pasów drogowych kosztem nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie lub wyznaczenia dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie nowe tereny, jest środkiem do uzyskania wzrostu wartości nieruchomości przewidzianej ustaleniami planu na cele inwestycyjne.

7) prawo własności;

Tereny objęte planem w przeważającej części stanowią własność prywatną.

Układ komunikacyjny obsługujący tereny przewidziane pod zabudowę stanowi własność Skarbu Państwa we władaniu Zarządu Dróg Krajowych w przypadku istniejącej drogi Krajowej Nr 7, we władaniu Zarządu Dróg Powiatowych lub Starostwa w Jędrzejowie w przypadku dróg powiatowych. Drogi gminne stanowią własność Gminy w Sobkowie, podobnie jak drogi ogólnodostępne, na bazie których będą rozbudowywane drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę.

Część nowych dróg wewnętrznych wprowadzonych ustaleniami planu stanowić będzie własność prywatną do czasu przejęcia (wykupu) ich przez gminę, analogicznie teren projektowanej dwujezdniowej drogi ekspresowej S7 Gdańsk – Warszawa – Kielce – Kraków – Chyżne, fragment odcinka Chęciny – Jędrzejów znajdujący się w granicach planu, stanowić będzie własność prywatną do czasu przejęcia (wykupu) ich przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych.

Większość dróg obsługujących komunikacyjnie tereny objęte planem przewidziana jest do poszerzenia kosztem działek prywatnych zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie, do parametrów wynikających z zaliczenia drogi do konkretnej klasy technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Część terenów przeznaczonych ustaleniami planu na różne funkcje rozwojowe stanowi własność Gminy w Sobkowie. Są to tereny przeznaczone ustaleniami planu, na cele usług sportu i rekreacji w Miąsowej i Osowej, kompleks terenów usługowych (zespół usług, w

tym usług oświaty i wychowania) w Osowej, tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów w Miąsowej i Osowej.

Część terenów przeznaczonych na cele zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów w Brzeźnie stanowi własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Brzeźnie.

Przeznaczenie ww. terenów oraz pozostałych, stanowiących własność prywatną, na konkretne cele wynikało głównie z kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium... wynikających ze zgłoszonych wniosków w trakcie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków i jego zmiany.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- przewidywania dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej, użyteczności publicznej i przemysłowej, budowę budowli ochronnych (schronów i ukryć), na etapie projektu budowlanego;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci ulic, dróg wylotowych i terenów zielonych, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia zasilania zakładów produkcyjnych i wszystkich obiektów ważnych z obronnego punktu widzenia; w energię, wodę, gaz z dwóch niezależnych źródeł zasilania, w miarę istniejących możliwości;
- zarezerwowania terenów pod budowę awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- przystosowywania nowobudowanych obiektów sanitarnych (łazienki, pralnie, myjnie samochodowe) do potrzeb prowadzenia zabiegów specjalnych – likwidacji skażeń;
- dążenia do pokrycia terenu gminy syrenami elektrycznymi dla celów alarmowych oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego;

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do nowych terenów budownictwa jednorodzinnego czy usługowego, stwarzając im potencjalne miejsca zakładania nowych gospodarstw domowych na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązanym z podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Plan przewiduje również tereny rozwojowe dla lokalizacji inicjatyw gospodarczych o charakterze przemysłowym, magazynowo-składowym, dużej produkcji rolniczej itp. umożliwiających zmasowany rozwój gospodarczy gminy, zapewniający dochody do budżetu lokalnego.

Część potrzeb terenowych, ujawnionych w trakcie prac nad zmianą studium i później nad ustaleniami niniejszego planu nie mogła być zrealizowana ze względu na występujące formalne i prawne ograniczenia rozwoju funkcjonujące na terenie ich lokalizacji kolidujące z

pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu tj. występowanie form ochrony przyrody (Natura 2000), obszary szczególnego zagrożenia powodzią tereny, występowanie gleb wysokich klas bonitacyjnych, niekorzystne rozpraszanie zabudowy.

Przeznaczenie większość terenów objętych planem wynikało z wcześniej zgłoszonych przez właścicieli działek, wniosków do studium... i do planu ... oraz podstawowych uwarunkowań przestrzennych.

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

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

- zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego;
- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, docelowo w sposób zorganizowany do istniejącej kanalizacji sanitarnej, z możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo po terenie, oraz potrzeby oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenu, przed wprowadzeniem ich do wód lub ziemi; docelowo ścieki deszczowe z części zabudowanej terenu planu, należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- obszar planu przewiduje się zasilić w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazu średnioprężnego i/lub niskoprężnego, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
- gospodarowania odpadami, poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków oraz wcześniejszą segregacją odpadów i odzyskiwaniem surowców wtórnych;
- telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej oraz internetowej (szerokopasmowej) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na warunkach określonych przez zarządzających siecią;
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zaleceniem stosowania paliw „ekologicznych”;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego, poprzez przebudowę i modernizację sieci oraz budowę fragmentów linii elektroenergetycznej 15 kV napowietrznych lub kablowych, wyprowadzonych z istniejącego układu zasilania, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych lub wewnętrznych oraz sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z tych stacji.

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

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

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Sobków Uchwały Nr XXXIII/298/2013 z dnia 25 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i część sołectwa Sokołów Dolny”, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku powyższych informacji w sprawie planu nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa. Wnioski dotyczące przedmiotu opracowania wynikały z wcześniej sporządzonej zmiany Studium...

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

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeżno, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i część sołectwa Sokołów Dolny”, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych wpłynęły trzy uwagi do rozwiązań przyjętych w planie.

Uwagi te zostały przyjęte jako zasadne i wprowadzone do planu, co skutkowało ponownym wyłożeniem części planu do publicznego wglądu, obejmującej wprowadzone zmiany.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura dotycząca sporządzenia **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa, Osowa**, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

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

Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej (rozbudowa), włączonej do istniejącego systemu wodociągów funkcjonujących na obszarze Gminy Sobków, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest za pomocą **wodociągów: „Sobków”** (ujęcie wody położone jest na południe od zabudowań Sobkowa) oraz **„Mzurowa”** (z ujęciem położonym w Mzurowej).

Wodociąg „Sobków” - ujęcie wody składa się z dwóch studni położonych na południe od zabudowań Sobkowa: zasadniczej o wydajności $Q=105,0\text{m}^3/\text{h}$ przy $s=16,7\text{ m}$ i awaryjnej o wydajności $Q=92,0\text{m}^3/\text{h}$ przy $s=15,0\text{m}$. Dla całego ujęcia określono zasoby dyspozycyjne w kat. „B” w ilości $105\text{ m}^3/\text{h}$. Woda ze studni zasadniczej tłoczona jest do sieci wodociągowej oraz do zbiornika wody czystej o poj. $V=3 \times 50\text{m}^3$, położonego na wzgórzu na północ od Sobkowa. Wykonane są pompownia i zbiornik wyrównawczy o poj. $V=50\text{m}^3$ w przysiółku Piaski dla potrzeb sołectwa Brzeźno oraz pompowni i zbiornik wyrównawczego o poj. $V=50\text{m}^3$ w przysiółku Bugaj dla potrzeb sołectw Nowe i Stare Kotlice.

Wodociąg „Sobków” zaopatruje w wodę miejscowości Brzeźno (w granicach opracowania planu), Sobków, Staniowice, Mokrsko Dolne i Górne, Wólkę Kawęczą, Nowe i Stare Kotlice (poza granicami).

Pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych w Sobkowie udzielił Starosta Jędrzejowski decyzją OŚRiL.IV-6223-15/10 z dnia 20.12.2010 r. Decyzja jest ważna do dnia 31.12.2030 r. i zezwala na pobór wody w ilości: dla studni zasadniczej Nr 1 $Q_{\text{max.h.}}=94,6\text{ m}^3/\text{h}$, dla studni awaryjnej Nr 2 $Q_{\text{max.h.}}=92,0\text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{śr.d.}}=822,7\text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{\text{max.rocnie}}=300\,285,5\text{ m}^3/\text{rok}$.

Aktualny pobór wody na ujęciu wynosi (dane za 2015 r.): $Q_{\text{śr.dob}} = 121\,988\text{ m}^3/\text{d}$.

Wodociąg „Mzurowa” - ujęcie wody, położone w środkowej części Mzurowej, w pobliżu zabudowy, składa się z dwóch studni głębinowych: zasadniczej, o wydajności 40 m³/h przy depresji 26,5 m, i awaryjnej, o wydajności 21 m³/h przy depresji 21,0 m. Zasoby dyspozycyjne zatwierdzono w kategorii „B” w wysokości 40 m³/h (dla całego ujęcia). Pracę wodociągu wspomaga zbiornik wyrównawczy o pojemności 100 m³ zlokalizowany na terenie ujęcia. Woda jest dobrej jakości i dezynfekowana jest tylko w miarę potrzeb.

Wodociąg obsługuje: Miąsowa, Osowa (w granicach opracowania) i Mzurowa (poza granicami planu).

Pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych w Mzurowej udzielił Starosta Jędrzejowski decyzją OŚR.6341.46.2015 z dnia 16.12.2015 r. Decyzja jest ważna do dnia 31.12.2035 r i zezwala na pobór wody w ilości: $Q_{sr.d.}=257,84 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max.d.}=386,76 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max.rocnie}=48\,180 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Aktualny pobór wody na ujęciu wynosi (dane za 2015 r.): $Q_{sr\,dob} = 38\,078 \text{ m}^3/\text{d}$.

Aktualny pobór wody na ujęciach wskazuje na znaczne zapasy wody na ujęciach, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę wodociągową dla nowych terenów budowlanych. Roczne zużycie wody na wodociągu „Sobków” wynosi 41% za 2015 rok, na wodociągu „Mzurowa” 79% maksymalnego rocznego wydobycia za 2015 rok.

Wody czerpane z powyższych ujęć charakteryzują się dobrą jakością, nie wymagają uzdatniania. Dla ujęć są opracowywane strefy ochronne gwarantujące zachowanie ilościowe i jakościowe zasobów.

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

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

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001r., wraz ze zmianą Nr 3 „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014 r.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w planie i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie określania ich w Studium...

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

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. M.in. zostały sporządzone następujące opracowania: „Opracowanie Ekofizjograficzne do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i Sokołów Dolny”, „Prognoza oddziaływania na środowisko do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa, Osowa” oraz „Prognoza skutków ekonomicznych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa” stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej.

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

W wyniku wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęły trzy uwagi wymagające rozstrzygnięcia o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

Wniesione uwagi zostały uznane za zasadne i wprowadzone do planu, oraz ponownie wyłożone do publicznego wglądu.

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

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

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

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

Kierunki rozwoju dla terenów objętych planem zostały zdefiniowane na etapie sporządzania kolejnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, uchwalonym Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 r., wraz ze zmianą Nr 3 „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014 r.

W studium tereny objęte planem zostały zdefiniowane jako:

- tereny istniejących zespołów osadnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych;
- obszary potencjalnego rozwoju osadnictwa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych;
- tereny koncentracji usług publicznych i komercyjnych;
- obszary potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych;
- tereny potencjalnego rozwoju usług turystycznych i rekreacji
- tereny koncentracji rzemiosła, baz, składów, przemysłu i produkcji roślinnej;
- obszary potencjalnego rozwoju rzemiosła, baz, składów, przemysłu i produkcji roślinnej;
- tereny istniejących lasów;
- obszary potencjalnego rozwoju funkcji leśnej;
- grunty rolne wskazane do zagospodarowania wielofunkcyjnego;
- grunty rolne chronione przed zmianą użytkowania;

- tereny wód powierzchniowych.

Tereny objęte planem stanowią tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług publicznych i komercyjnych, tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, tereny usług sportu i rekreacji, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszo-jezdných, tereny zamknięte, tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, tereny urządzeń telekomunikacji, tereny lasów i gruntów leśnych, tereny gruntów rolnych do zalesienia, tereny gruntów rolnych, tereny łąk i pastwisk, tereny wałów przeciwpowodziowych.

Obszary stanowiące tereny potencjalnej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, w przeważającej ilości stanowią zabudowę uzupełniającą w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych jednostek osadniczych zdefiniowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków.

W przeważającej większości są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej powiązane wspólnym układem komunikacyjnym w podstawowych przebiegach infrastruktury technicznej. Część terenów stanowi istniejącą już zabudowę, głównie zagrodową, która w dotychczasowych opracowaniach planistycznych nie stanowiła bazy rozwojowej dla budownictwa.

W nieznacznym oddaleniu od zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, znajdują się tereny lokalizacji działalności gospodarczej, przemysłu, magazynów i składów wprowadzone w oparciu o istniejące przeznaczenie terenu.

Wszystkie tereny posiadają dostęp do dróg publicznych, w większości bezpośredni, w nielicznych przypadkach systemem dróg wewnętrznych o długościach nieprzekraczających 800 m, za wyjątkiem Osowej w rejonie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie najdłuższa odległość do drogi publicznej wynosi ok. 1300 m.

Usytuowanie nowych terenów budowlanych w bliskiej odległości od dróg publicznych lub w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny, jakim są drogi publiczne, pozwala potencjalnym mieszkańcom tych terenów na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych nie powoduje potrzeby budowy dodatkowych dróg dojazdowych, natomiast zwarty sposób kształtowania struktury przestrzennej potencjalnych osiedli (Miąsowa, Osowa), w formie zwartej zabudowy osiedlowej uwzględni potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

Układ lokalnej komunikacji, zrealizowany zgodnie z ustaleniami planu, stanowić będzie jednocześnie miejsce dla bezpiecznego przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, ... 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.

Kompleksowa ocena aktualności dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie Gminy Sobków została przeprowadzona w kwietniu - czerwcu 2016 r.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Sobków została przyjęta Uchwałą Nr XXIV/167/2016 Rady Gminy Sobków z dnia 27 września 2016 r.

Ocena wykazała częściową nieaktualność obowiązującego Studium... wraz z kolejnymi zmianami. Teren objęty planem był wcześniej przedmiotem zmiany Nr 3 Studium...

i na tym etapie zapisy studium zostały uaktualnione w zakresie wynikającym ze zmiany przepisów oraz nowych potrzeb budowlanych a sporządzany aktualnie plan uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium...

Teren objęty planem został wprowadzony do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 roku, wraz ze zmianą Nr 3 Studium... uchwalonej Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014 roku.

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

Sporządzenie i uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa, Osowa; będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej.

Potencjalne dochody gminy stanowią:

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

Dla przedmiotowego planu przewiduje się wzrost podatku od gruntów oraz od budynków i budowli;

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu.

Dla przedmiotowego planu ustalono jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- dla terenów oznaczonych symbolem RM.MN; (w części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) – 20 %;
- dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20 %;
- dla terenów oznaczonych symbolem U – 25 %;
- dla terenów oznaczonych symbolem P – 30 %;
- dla terenów pozostałych nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości;

- opłaty adiacenckie z tytułu:

- podziału nieruchomości;
- uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia drogi;

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

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

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

Potencjalne koszty gminy stanowią:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone, to

właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36.ust.1);

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

W granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującą 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 planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny.

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

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

W granicach planu przewiduje się realizację dróg, wodociągu, kanalizacji, oraz odwodnienie terenu powierzchniowe po terenie.

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

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

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

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

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

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

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