

**UCHWAŁA NR XLII/277/2018**  
**RADY GMINY SOBKÓW**  
**z dnia 23 lutego 2018 r.**

) PUBLIKOWANO  
w Dz. Urz. Woj. Świąt.  
Nr ....., poz. ....  
z ....., k.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów 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 (Dz.U.2017.1875, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073, z późn. zm.), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Sobków projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny", Rada Gminy Sobków po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwała co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny", zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje nieruchomości położone w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny o ogólnej powierzchni około 1282,87 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralne części uchwały stanowią:

1. Rysunek planu – załącznik Nr 1 do uchwały, wykonany na mapie w skali 1 : 2 000, uzyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie, określający:

- granice terenu objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- granice stref wynikających z przepisów o ochronie środowiska i dóbr kultury;
- granice administracyjne.

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

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

§ 4.1. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone „Opracowaniem ekofizjograficznym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Mięsowa, Osowa i części sołectwa Sokołów Dolny”, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oceniającą rozwiązania przyjęte w planie, został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2017.1405, z późn. zm.).

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

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Sobków, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
- **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz akty prawa miejscowego;
- **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii, usług rzemieślniczych (fryzjer, kosmetyczka, krawiec, szklarz, szewc, fotograf, introligator, poligrafia, itp.) projektowanie, doradztwo, wypożyczanie, naprawy i konserwacja sprzętu AGD, RTV i inne, które mogą być lokalizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczyć się do terenu inwestycji;
- **podziale nieruchomości** – należy przez to rozumieć podział dokonywany w trybie przepisów szczególnych o gospodarce nieruchomościami;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu określającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do linii rozgraniczającej drogi lub zewnętrznej krawędzi jezdni, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, tarasów i

innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;

- **wysokości obiektu (budynku, zabudowy)** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od średniego poziomu terenu do poziomu kalenicy budynku;
- **wskaźniku powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji budynków do powierzchni działki;
- **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 (Dz. U. 2017.1073, z późn. zm.);
- **oszczędnym gospodarowaniu przestrzenią** – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania działki, który gwarantuje lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy działki, w sposób zapewniający dostępność do poszczególnych elementów zagospodarowania (komunikacja wewnętrzna) oraz właściwe skomunikowanie obiektów z terenem zewnętrznym (dostęp do drogi publicznej), uwzględniający istniejący kontekst przestrzenny (sposób zagospodarowania działek sąsiadujących), przy zastosowaniu możliwie najmniejszych powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, ograniczanie rozpraszania obiektów w granicach działki;
- **studium** – należy przez to rozumieć ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, o którym mowa w § 6 ust. 1 uchwały.

**§ 6. 1.** Celem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w granicach określonych w § 2, uwzględniającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami, w tym zmianą Nr 3 do „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014r., wynikające z potrzeb rozwojowych gminy Sobków, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

2. Opracowanie niniejszego planu jest realizacją Uchwały Nr XXXIII/298/2013 Rady Gminy Sobków z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i części sołectwa Sokółów Dolny i Uchwały Nr XXXVIII/241/2017 Rady Gminy Sobków z dnia 22 września 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/298/2013 Rady Gminy Sobków z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i części sołectwa Sokółów Dolny, zmieniającą granice opracowania sołectwa Brzegi i część sołectwa Sokółów Dolny.

**§ 7. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem RM.MN;

- tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- tereny usług publicznych i komercyjnych, oznaczone symbolem **U**;
- teren "założenia pofolwarcznego" (podworskiego) wraz z zielenią parkową, oznaczony symbolem **ZP.RM.U**;
- tereny usług, turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **UT.US**;
- tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczony symbolem **P**;
- tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- teren cmentarza grzebalnego, oznaczony symbolem **ZC**;
- teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego, oznaczony symbolem **KS.U**;
- tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KS**;
- tereny urządzeń wodociągowych, oznaczony symbolem **W**;
- tereny urządzeń kanalizacyjnych, oznaczone symbolem **K**;
- teren urządzeń telekomunikacji, oznaczony symbolem **T**;
- tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**;
- tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia, oznaczone symbolem **ZL.p**;
- tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **ZŁ**;
- tereny gruntów rolnych, oznaczone symbolem **R**;
- teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone symbolem **KD-S**;
- teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KD-GP**;
- tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem **KD-G**;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD-L**;
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;
- tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KX**;
- teren kolejowy zamknięty, oznaczony symbolem **TZ**;
- dla których ustala się:
  - przeznaczenie terenów;
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy;
  - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
  - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
  - tymczasowe sposoby użytkowania terenu;
  - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 8.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

3. Zmiana przepisów szczególnych 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.

4. Dla spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy szczególne.

**§ 9.1.** Obszar objęty planem, stanowi tereny zabudowane oraz grunty rolne, w klasach bonitacyjnych od RIII do RVI – pochodzenia mineralnego i organicznego, posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nie wymagające, w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161), uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2. Dla części terenu objętego planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne decyzją:

- Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OWŚ-III.7151.6.2.2015 z dnia 27.02.2015 r.,
- Ministra Środowiska ZS.2210.22.2015.SS z dnia 24.02.2015 r.,
- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-13/15 z dnia 04.05.2015 r.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

1. Istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do zachowania z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami; pozostałe obiekty w złym stanie technicznym przeznaczają się do sukcesywnej wymiany, na warunkach określonych w niniejszym planie.

2. W projektach budowlanych nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych należy uwzględnić potrzebę kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem, nawiązujących charakterem i skalą do tradycji regionalnych.

3. Wysokość projektowanych i przebudowywanych budynków należy ograniczyć:

- mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości do 10,5 m; w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (w tym budynków z wysokim podpiwniczeniem) z dachami płaskimi, użytkowym poddaszem w trzeciej kondygnacji, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie, funkcjonalnie i przestrzennie, o wysokości do 12,0 m;
- gospodarczych, garaży do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości do 10,0 m;
- usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 14,0 m;
- produkcyjnych, magazynowych i składowych do jednej kondygnacji nadziemnej, do

- wysokości dostosowanej do programu i technologii inwestycji;
- innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii.

4. W zabudowie mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej zaleca się stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, o nachyleniu połaci dachowej 30°-45° z możliwością zastosowania naczółków i przyczółków, poszerzonych okapów oraz lukarn, z zastosowaniem pokryć dachowych w kolorach naturalnej ceramiki lub odcieni czerwieni, brązu, grafitu. W uzasadnionych przypadkach, uwarunkowanych potrzebą nawiązania do istniejącej zabudowy lub względami technologicznymi, dopuszcza się zastosowanie dachów innych, w tym o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowej oraz jednospadowych.

Na budynkach usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych itp. (typu hale widowiskowo-sportowe, pływalnie, obiekty kultury, hotele, pensjonaty, rekreacji ogólnodostępnej itp.) dopuszcza się zastosowanie innych pokryć dachowych, nie nawiązujących do dachów tradycyjnych, dostosowanych do funkcji i technologii obiektów budowlanych.

5. Należy zapewnić dbałość o estetykę wykończenia elewacji, stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych (tynk, kamień klinkier, cegła naturalna, drewno), rodzimego pochodzenia, zarówno w bryłach budynków, ogrodzeniach i elementach małej architektury towarzyszącej zabudowie oraz stosowanie stonowanej kolorystyki zabudowy preferującej barwy pastelowe: biel, beże, brązy, rudości, zielenie, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych wynikających z barw lub logo firmy usługowej czy produkcyjnej.

6. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych od strony dróg publicznych; zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku.

7. Zaleca się, w przypadku lokalizacji nowych obiektów budowlanych, stosowanie ujednoczonych projektów budowlanych w obrębie kilku sąsiadujących ze sobą działek.

8. Wydzielanie nowych działek pod zabudowę musi uwzględniać potrzebę zapewnienia dojazdów i powstawanie działek o parametrach umożliwiających lokalizację zabudowy, nie mniejszych niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - dla działek w zabudowie wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki, – 18,0 m szerokości frontu działki,
  - dla działek w zabudowie bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki, – 12,0 m szerokości frontu działki,
- b) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki; – 25,0 m szerokości frontu działki,
- c) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki; – 20,0 m szerokości frontu działki;
- d) produkcyjnej, magazynowej, składowej w dostosowaniu do programu inwestycji, uwzględniającym oszczędne gospodarowanie przestrzenią.

9. W zagospodarowaniu działek lub terenów inwestycji należy stosować nieprzekraczalne wskaźniki powierzchni zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne, określone poniżej:

Rodzaj zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia biologicznie czynna
mieszkaniowa jednorodzinna	do 40%	0,01 do 0,8	nie mniej niż 30%
w tym: w granicach Parku (Ch-K PK)	do 20%	0,01 do 0,4	nie mniej niż 60%
zagrodowa	do 60%	0,01 do 1,0	nie mniej niż 30%
w tym: w granicach Parku (Ch-K PK)	do 30%	0,01 do 0,6	nie mniej niż 50%
mieszkaniowo-usługowa	do 50%	0,01 do 1,0	nie mniej niż 30%
w tym: w granicach Parku (Ch-K PK)	do 25%	0,01 do 0,5	nie mniej niż 60%
usługowa	do 50%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 30%
usługowa; turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji	do 30%	0,01 do 0,6	nie mniej niż 50%
produkcyjna, magazynowa, składowa	do 70%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 10%

10. Ustala się obowiązek realizacji przy nowych obiektach kubaturowych zieleni izolacyjno-dekoracyjnej, a w przypadku lokalizacji obiektów usługowo-produkcyjnych i usługowych, potrzebę opracowania w projekcie budowlanym, projektu zieleni, uwzględniającego ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

11. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U.2009.124.1030).

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

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

- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,
- konieczność ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- konieczność racjonalnego gospodarowania kopalinami mineralnymi,
- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

2. Północno – zachodnia część terenu objętego planem, w granicach części sołectwa Brzegi znajduje się w granicach Chęcińsko –Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Ch-K PK).

Aktualny przebieg granic Ch-K PK i jego Otuliny, cele ochrony oraz zakazy obowiązujące na obszarze Parku, określa Uchwała Nr XXVI/371/16 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26 września 2016r. w sprawie utworzenia Chęcińsko - Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego, z dnia 29 września 2016 r., poz. 2914).

W granicach Ch-K PK obowiązuje Plan Ochrony Parku, ustanowiony Uchwałą Nr XL/700/10 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 9 sierpnia 2010 r w sprawie ustanowienia planu ochrony Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 13 września 2010 r. Nr 254, poz. 2543, z późn. zm.).

Plan ochrony Parku został ustanowiony na lata 2010 - 2029; określa cele ochrony przyrody, zasady i zakres ochrony oraz zasady udostępniania Parku; obejmuje północno-zachodnią część terenu sołectwa Brzegi.

3. Południowa część terenu sołectwa Brzegi oraz teren sołectwa Sokołów Dolny, znajduje się w granicach **Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK)**.

Aktualny przebieg granic Ch-K OChK, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy obowiązujące w granicach Obszaru położonego na terenie otuliny Ch-K PK wyznacza Uchwała Nr XLIX/877/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25 listopada 2014 r., poz. 3151).

4. W granicach obszaru objętego planem, na terenie wschodniej części sołectwa Brzegi oraz północno - zachodniej części sołectwa Sokołów Dolny, wskazuje się granice obszaru Natura 2000:

1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „**Dolina Nidy**”, kod obszaru: PLB 260001, wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133, z późn. zm.).

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

2) Teren mający znaczenie dla Wspólnoty - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „**Ostoja Sobkowsko – Korytnicka**” o kodzie PLH 260032, przyjęty Decyzją Wykonawczą Komisji (UE) 2016/2334 z 9 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia dziesiątego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz.U.UE.L 2016.353/324 z 23 grudnia 2016 r.).

3) Granice ustanowionych obszarów ochronnych „Dolina Nidy” i „Ostoja Sobkowsko – Korytnicka” częściowo się pokrywają.

4) Zgodnie z art. 33 ust. 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.142, z późn. zm.), na ustanowionych obszarach ochronnych Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.



Planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną wyznaczonych obszarów, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2017.1405, z późn. zm.).

Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.142, z późn. zm.), jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000.

5. W granicach terenu objętego planem w północno - wschodniej części sołectwa Brzegi, w dolinie rzeki Nidy, wskazuje się fragment terenu do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, obejmujący cenny przyrodniczo kompleks łąk wilgotnych i świeżych oraz fragment zbiorowisk szuwarowych i zaroślowych, proponowanego do objęcia ochroną jako **użytku ekologicznego** o nazwie „Dolina Białej Nidy”.

6. W granicach terenu objętego planem w północno - wschodniej części sołectwa Brzegi wskazuje się lasy ochronne (wodochronne), podlegające ochronie przed zmianą sposobu użytkowania.

7. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszarów zasobów wód podziemnych, wymagających szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość, w szczególności uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie obszarów oraz ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie posiadających stosownych zabezpieczeń proekologicznych.

1) W granicach sołectwa Sokołów Dolny oraz na przeważającej części sołectwa Brzegi znajduje się **Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) Nr 416 „Małogoszcz”**. Zbiornik posiada opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy „Dokumentację hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 416 „Małogoszcz”. Dokumentacja została przyjęta przez Ministra Środowiska w dniu 30.09.2011 r., zawiadomieniem znak: DGiKGhg-4731-23/6875/44386/11/MJ. Opracowana dokumentacja zawiera propozycje ochrony obszaru zbiornika i jego otoczenia.

Obszar planu, za wyjątkiem zachodniego fragmentu sołectwa Brzegi, znajduje się w proponowanym podobszarze ochrony zbiornika: „B” – obejmującym pola, łąki, nieużytki rolnicze, obszary wsi oraz w proponowanym podobszarze ochrony zbiornika „A” – obejmującym lasy i użytki leśne.

2) Południowy i zachodni fragment terenu sołectwa Brzegi znajduje się w granicach **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 (GZWP) „Niecka Miechowska SE”**. Zbiornik posiada dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją znak: DG kdh/BJ/489-6227/99 z dnia 14 lipca 1999 r. Dokumentacja zawiera ustalenia warunków hydrogeologicznych zbiornika,

zatwierdza jego granice, określa szczegółowe zasady ochrony i zagospodarowania.

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

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

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, na mocy rozporządzenia, określi obszary ochronne GZWP oraz określi zasady postępowania i zakres działań ochronnych zmierzających do właściwego gospodarowania zasobami zbiorników w sposób gwarantujący ochronę ilościową i jakościową wód zbiornika.

8. W granicach terenu objętego planem, w sołectwach: Brzegi i Sokołów Dolny, wskazuje się orientacyjne lokalizacje studni wierconych. Ich lokalizację i ochronę należy każdorazowo uwzględniać w zagospodarowaniu terenów.

9. W granicach terenu objętego planem, na terenie sołectwa Brzegi wskazuje się lokalizację - jako podlegającą ochronie - **ujęcia wody „Brzegi”**, o wydajności 28,5 m<sup>3</sup>/h, składającego się z dwóch studni wierconych, oraz lokalizację zbiornika wyrównawczego o pojemności 100 m<sup>3</sup>, zlokalizowanego na Górze Topory. Ujęcie wody obsługuje wodociąg grupowy w sołectwach: Brzegi, Bizoręda, Szczepanów i Żerniki, wspomagany przepompownią wody zlokalizowaną na terenie sołectwa Szczepanów. Dla ujęcia wody „Brzegi” została ustanowiona strefa ochronna, obejmująca teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Brzegi, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., Poz. 311),

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

10. W sąsiedztwie terenu objętego planem (poza terenem planu), znajduje się ujęcie wody „Sokołów Górny”, składające się z dwóch studni wierconych wraz ze zbiornikiem wyrównawczym o pojemności 100 m<sup>3</sup>, zlokalizowane na terenie sołectwa Sokołów Górny. Ujęcie wody zasila m. in. wodociąg na terenie sołectwa Sokołów Dolny (w granicach planu). W granicach planu we wschodnio-południowej części sołectwa Sokołów Dolny wskazuje się fragment terenu objętego strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sokołów Górny, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 16/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sokołów Górny, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 17 czerwca 2016 r., Poz. 1878). Rozporządzenie określa wymagania szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej.

11. W granicach terenu objętego planem znajduje się fragment rzeki Nidy, stałe i okresowe ciekły wodne oraz zbiornik wodny, pełniące funkcje przyrodnicze, gospodarcze i krajobrazowe, wymagające zachowania i ochrony.

1) Wzdłuż rzeki, cieków wodnych i wokół zbiornika wód powierzchniowych należy zapewnić dostęp do wody, niezbędny dla:

- umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;
- umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;
- umożliwienia wykonywania obserwacji i pomiarów hydrologiczno-meteorologicznych i/lub hydrogeologicznych,
- zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,
- utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
- ochrony biologicznej cieków wodnych.

2) Nakazuje się zachować wzdłuż istniejącej rzeki i cieków wodnych, pas terenu stanowiący otulinę biologiczną cieków, o szerokości min. 5,0 m od linii brzegu. Najlepszym sposobem zagospodarowania pasów wzdłuż cieków jest porost łąkowy lub łąki i pastwiska. Ewentualne przejazdy przez pas obudowy biologicznej, należy wykonać przepustami uwzględniającymi drożność przepływu wód oraz migrację roślin i zwierząt, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3) Zabrania się groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a w przypadku rzeki Nidy nie mniejszej niż 15,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4) Na terenie sołectwa Brzegi znajduje się zbiornik wodny p.pożarowy, przewidziany do zachowania i objęcia ochroną przed zmianą sposobu użytkowania.

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

12. W granicach terenu objętego planem, występują tereny zmeliorowane, wymagające ochrony przed uszkodzeniem urządzeń melioracyjnych. Wszelkie projekty budowlane przewidziane do realizacji na terenach obiektów melioracyjnych, kolidujące z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi, należy uzgadniać z Świętokrzyskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach. Lokalizacja obiektów na terenach zmeliorowanych nakłada na Inwestora obowiązek przebudowy systemu melioracji.

13. W granicach terenu objętego planem w sołectwie Brzegi wskazuje się teren lokalizacji istniejącego **cmentarza parafialnego** (grzebalnego), oraz teren rozbudowy cmentarza, którego lokalizacja została wyznaczona w oparciu o "Opinię geotechniczną dla potrzeb planowanej rozbudowy cmentarza parafialnego w miejscowości Brzegi, gmina Sobków",

opracowaną na podstawie wykonanych badań warunków gruntowo - wodnych terenu przez Przedsiębiorstwo Usług Geologicznych "KIELKART" Kielce, 2015r. Teren spełnia wymagania określone w § 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315).

1) Wokół cmentarza wyznacza się strefy ochrony sanitarnej, wynikające z § 3 powyższego Rozporządzenia.

2) W strefie 150,0 m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących art. żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących art. żywności oraz zakaz lokalizacji studni i poboru z innych źródeł (źródła, strumienie) wody służącej do picia i potrzeb gospodarczych.

3) 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.

14. W granicach terenu objętego planem, część terenów planowanych do zabudowy, jest zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych ustaleniami planu do zalesienia. Na terenach tych wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości **mniej niż 12,0 m od granicy działki leśnej** lub przewidywanej do zalesienia. W uzasadnionych przypadkach wynikających z parametrów działki dopuszcza się zbliżenie zabudowy do ściany lasu, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

W pasie terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lasów zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień. Powyższy pas terenu stanowi ochronę przeciwpożarową lasu oraz zapewnia właściwe kształtowanie zróżnicowanego zazielenienia obrzeży działek budowlanych położonych na styku funkcji leśnej i mieszkaniowej.

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

Wartości te nie powinny przekroczyć:

- dla terenów oznaczonych symbolem 2.RM, 2.RM.MN, 18.RM.MN, 2.ZP.RM.U jak dla zabudowy zagrodowej;
- dla terenów oznaczonych symbolem 2.MN, 18.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dla terenów oznaczonego symbolem 2.U.1; 18.U.1, jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- dla terenów oznaczonych symbolami 2.UT.US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- dla terenów oznaczonych symbolem 2.U.2; 2.U.3, 2.U.4, 18.U.2; 18.U.3, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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

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

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

1. Ochroną konserwatorską na terenie planu w sołectwie Brzegi, zostało objęte "założenie pofolwarczne" (podworskie) - dwór; park (pozostałości); sad (pozostałości); dziedziniec gospodarczy z budynkami (łamus, obora) wpisane do rejestru pod Nr A.149/1-4 ŚWKZ., dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

2. Dla zabytków określonych w ust. 1 obowiązuje konieczność uzyskania pozwolenia od właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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 (Dz.U.2017.2187, z późn. zm.).

4. Na terenie objętym planem, w granicach sołectw Brzegi i Sokolów Dolny, 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 (Dz.U.2017.2187, z późn. zm.), 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. W obrębie stref zlokalizowanych na gruntach rolnych dopuszcza się dalsze rolnicze ich użytkowanie, pod warunkiem nie dopuszczenia do dewastacji terenu strefy.

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

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

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

## **§ 13. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

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

1. W granicach terenu objętego planem, wzdłuż rzeki Nidy, wyznaczono obszary

**szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące:**

1) dolny odcinek rzeki Nidy, poniżej mostu drogowego w Brzegach - tereny wyznaczono zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego, obejmujące:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%);

2) górnny odcinek rzeki Nidy, powyżej mostu drogowego w Brzegach - tereny położone w zasięgu zalewu wodą Q1%, wyznaczono zgodnie z obowiązującym opracowaniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie pn. „Wyznaczenie stref zagrożenia powodziowego w zlewni Nidy jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”, stanowiącym I etap studium ochrony przeciwpowodziowej, zatwierdzonym w dniu 8 lipca 2010 r.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

2. Teren planu uwzględnia - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego - obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

3. W granicach wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, lokalizacja budynków oraz obiektów i urządzeń z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i technologicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

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

- tereny i obszary górnicze;
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1. W granicach terenu objętego planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121, z późn. zm.).

2. Ustala się następujące zasady podziału i scalania nieruchomości:

a) podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli wydzielone działki będą bezpośrednio zlokalizowane przy istniejących i projektowanych drogach publicznych lub wewnętrznych;

b) podział terenu działki zlokalizowanej bezpośrednio przy drodze krajowej, uwarunkowany jest zapewnieniem dojazdu do wydzielonych działek z innych dróg publicznych lub wewnętrznych;

c) zalecany kierunek podziału prostopadły do linii rozgraniczających tereny dróg i ulic;

d) dopuszcza się podziały terenu, w wyniku którego powstaną działki nie przylegające bezpośrednio do dróg i ulic, przy spełnieniu łącznie poniższych warunków:

- podział ten nie będzie naruszał linii rozgraniczających poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu;
  - zostanie zagwarantowana obsługa komunikacyjna wydzielonych działek, w przypadku pojedynczych sytuacji wymagających podziału, w sposób określony w przepisach szczególnych;
- e) zakazuje się wydzielania działek mniejszych niż określone w § 10 i działek o parametrach uniemożliwiających w sposób oczywisty wykorzystanie ich na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, co nie dotyczy sytuacji wydzielania części działki w celu poszerzenia działki sąsiedniej;
- f) w przypadku działek nie zainwestowanych, nie spełniających powyższych wymogów należy traktować je jako wymagające scalenia z działkami sąsiednimi lub jako stanowiące poszerzenie działek sąsiadujących;
- g) w sytuacji wydzielania fragmentu terenu lub fragmentu działki na cele określone w planie, dla pozostałej jej części należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

W granicach planu wprowadza się następujące ograniczenia powodowane istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną oraz transportem kolejowym.

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i innej związanej ze stałym pobytom ludzi w odległości 7,5 m od osi linii 15 kV, po obu jej stronach (pas technologiczny).
2. Ewentualne zbliżenie zabudowy do ww. linii, może nastąpić za zgodą i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, po uprzednim sprawdzeniu wszystkich uwarunkowań technicznych, określonych przepisami umożliwiającymi takie zbliżenie.
3. W pasach technologicznych linii dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
4. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu transformatora w stacji napowietrznej – słupowej;  
Ewentualne zbliżenie do stacji transformatorowej - napowietrznej 15/0,4 kV, należy uzgodnić z zarządzającym stacjami, w celu ustalenia możliwości zbliżenia i określenia warunków technicznych umożliwiających to zbliżenie.
5. Dla projektowanego przebiegu sieci gazowej średniego ciśnienia, ustala się strefę kontrolowaną o szerokości pasa terenu – 1,0 m; dla gazociągu lokalizowanego w przecinkach leśnych lub w sąsiedztwie lasu należy zachować pas o szerokości – 2,0 m od osi gazociągu. Ograniczenia w gospodarowaniu w obrębie strefy kontrolowanej, określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640).
6. Przy lokalizacji obiektów budowlanych oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych zamkniętych, obowiązują ograniczenia lokalizacyjne wynikające z

ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2016.1727, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227).

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

W granicach terenów przewidzianych ustaleniami planu, do czasu realizacji funkcji określonej w planie, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu, bez możliwości lokalizacji zabudowy tymczasowej, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów na cele inne niż określone w planie, o ile możliwość tymczasowego innego użytkowania, nie wynika z ustaleń szczegółowych planu.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, jak również ruchu tranzytowego, stanowi system dróg zlokalizowanych w granicach planu i na jego obrzeżach.

2. Wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone następującymi symbolami oraz ustala się ich podstawowe parametry techniczne:

- **KD-S** – teren projektowanej, dwujezdniowej drogi ekspresowej S7 Gdańsk – Warszawa – Kielce – Kraków – Chyżne, w granicach terenu niezbędnego dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Przebieg projektowanej drogi S7 objęty niniejszym planem, został wyznaczony na terenie sołectwa Brzegi i obejmuje teren pasa drogowego drogi ekspresowej wraz z przebudową i budową węzła drogowego - węzeł "Brzegi". Projekt budowlany drogi S7, określił granice terenu zaprojektowanej drogi, parametry techniczne wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi oraz obsługę komunikacyjną terenów przyległych. Węzeł "Brzegi" zlokalizowany na połączeniu drogi S7 z istniejącą drogą krajową Nr 7 oraz istniejącą drogą gminną Nr 383002T. Realizacja drogi S7 nastąpi na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Obsługa przyległych do drogi terenów oraz zabudowy, poprzez drogi zbiorcze, zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi lub poza liniami rozgraniczającymi, zgodnie z projektem budowlanym drogi. Istniejąca w granicach terenu droga krajowa Nr 7 do czasu realizacji drogi ekspresowej S7, funkcjonuje na parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- **KD-GP** – istniejący odcinek drogi krajowej Nr 7 Gdańsk – Warszawa – Kielce – Kraków – Chyżne, funkcjonujący na parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo po wybudowaniu drogi ekspresowej S7, istniejący odcinek zostanie wyłączony z ewidencji dróg krajowych i stanowić będzie drogę obsługującą istniejącą i projektowaną zabudowę. Szerokość w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obsługa komunikacyjna terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej, na dotychczasowych



warunkach. Do czasu zmiany klasyfikacji drogi dodatkowe zjazdy na teren drogi krajowej z działek usytuowanych w jej bezpośrednim sąsiedztwie, na warunkach określonych przez zarządzającego drogą.

- **KD-G.1** – istniejący odcinek drogi powiatowej Nr 0155T Brzegi – Sobków – Włoszczowice, przewidywany do przebudowy na parametry drogi klasy głównej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obsługa przyległych działek rolnych i budowlanych poprzez drogi zbiorcze zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi; na odcinku drogi zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej skupionej zabudowy, dopuszcza się bezpośredni dostęp do drogi.
- **KD-G.2** – projektowany odcinek drogi powiatowej Nr 0155T Brzegi – Sobków – Włoszczowice, stanowiący obwodnicę miejscowości Sokołów Dolny, przewidywany do budowy na parametrach drogi klasy głównej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 30,0m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obsługa przyległych działek poprzez drogi zbiorcze zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi lub poza liniami.
- **KD-G.3** – istniejący odcinek drogi powiatowej Nr 0155T Brzegi – Sobków – Włoszczowice, przewidywany, po wybudowaniu obwodnicy miejscowości Sokołów Dolny, do obniżenia kategorii drogi na zbiorczą lub lokalną. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m , z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obsługa przyległych działek bezpośrednio z drogi. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy, chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KD-L.1** – istniejący odcinek drogi powiatowej Nr 0153T Szczepanów – Brzegi, przewidywany do przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki obustronne, przyległe do jezdni.
- **KD-L.2** – istniejący odcinek drogi powiatowej Nr 0154T Mosty – Choiny – Żerniki – Brzegi, przewidywany do przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki obustronne lub jednostronne, przyległe do jezdni.
- **KD-L.3** – istniejący odcinek drogi gminnej Nr 383037T Sokołów Dolny - Sokołów Górny przewidywany do przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki obustronne lub jednostronne, przyległe do jezdni.
- **KD-L.4** – projektowany odcinek drogi gminnej, do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, przewidziany do realizacji na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- **KD-L.5** – istniejący odcinek drogi gminnej Nr 383003T Bizoręda – Brzegi, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki obustronne lub jednostronne, przyległe do jezdni.
- **KD-D.1** – istniejący odcinek drogi gminnej Nr 383002T Brzegi – Brzeźno – Wólka Kawęcka, przewidywany do przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **KD-D.2** – istniejący odcinek drogi gminnej Nr 383035T Brzegi - Łazice, przewidziany do przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **KDW.1** – istniejące odcinki dróg wewnętrznych, przewidywanych do rozbudowy i przebudowy, obsługujące zabudowę istniejącą i projektowaną. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KDW.2** – istniejące odcinki dróg wewnętrznych, przewidywane do rozbudowy i przebudowy, obsługujące zabudowę istniejącą i projektowaną. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KDW.3** – projektowane odcinki dróg wewnętrznych, obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m+12,0 m, szerokość jezdni 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KX** – istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne. Istniejące ciągi przewidziane do utrzymania, szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z aktualnym stanem geodezyjnym. Projektowane ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – min. 6,0 m.  
Ciąg pieszo-jezdny o szerokości ok. 2,0 m przy granicy z sołectwem Sokolów Górny, projektuje się jako poszerzenie istniejącego ciągu komunikacyjnego (droga wewnętrzna o nr ewidencyjnym 188), zlokalizowanego w granicach sołectwa Sokolów Górny.

3. Na terenach, o których mowa w pkt 2, w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogami stanowiącymi całość techniczno – użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządu drogi, niniejsze

dopuszczenie nie dotyczy dróg krajowych.

4. W programach inwestycji i projektach budowlanych dróg należy zastosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, poprzez zastosowanie stosownych zabezpieczeń przed zapyleniem i hałasem oraz rozwiązania umożliwiające zachowanie lub przebudowę istniejących cieków wodnych, stanowiących naturalny system odwadniający terenu, w sposób gwarantujący zachowanie ciągłości przepływów i obudowę biologiczną cieków. Przejazdy przez pas obudowy biologicznej cieków wodnych, wykonać przepustami uwzględniającymi drożność przepływu wód, migracje roślin i zwierząt, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Odwodnienie dróg poprzez system rowów odwadniających. Wody opadowe odprowadzane z terenu dróg i ulic powinny spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014.1800).

6. Odwodnienie dróg krajowych projektowaną kanalizacją deszczową oraz rowami otwartymi odprowadzającymi wody opadowe do naturalnych odbiorników, po uprzednim ich oczyszczeniu. Zakaz wprowadzania dodatkowych wód do systemu odwodnienia dróg krajowych.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od poszczególnych dróg:

a) dla budynków mieszkalnych i innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi od poszczególnych dróg

Klasa drogi (ulicy)	Nieprzekraczalna linia zabudowy (m)
Ekspresowa KD-S	226+81 – od krawędzi jezdni drogi głównej, w oparciu o izolację hałasu o poziomie 56 dB dla pory nocy
Główna ruchu przyspieszonego – KD-GP	40 – od zewnętrznej krawędzi jezdni
Lokalna powiatowa – KD-L	20 – od zewnętrznej krawędzi jezdni
Lokalna gminna – KD-L	15 – od zewnętrznej krawędzi jezdni
Dojazdowa – KD-D	10 – od zewnętrznej krawędzi jezdni
Wewnętrzna, gminna – KDW	6 – od linii rozgraniczającej drogi
Wewnętrzna – KDW pozostałe	6 – od linii rozgraniczającej drogi

b) odległości dla pozostałych obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Dla części terenów uwarunkowanych istniejącą zabudową przyjęto w planie mniejsze niż podane w powyższej tabeli nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu (z wyłączeniem dróg krajowych).

9. Ustala się przebieg trasy rowerowej, wytyczony w pasie drogowym drogi publicznej lokalnej i dojazdowej, oraz drogi wewnętrznej i drogami dojazdowymi do pól, w miejscach wskazanych na rysunku planu.

Ścieżki rowerowe przebiegające ww. drogami powinny przebiegać poza koroną drogi i ewentualnym rowem po stronie ustalonej w projekcie budowlanym przebudowywanego odcinka drogi. Szerokość ścieżki rowerowej minimum 2,0 m, a w przypadku dopuszczenia ruchu pieszego minimum 2,5 m.

Dopuszcza się poprowadzenie dodatkowych lub innych tras ścieżek rowerowych w oparciu o projekty budowlane dróg, przebudowywanych i rozbudowywanych w granicach planu, z wyłączeniem dróg krajowych oraz lokalizację nieurządzonych ścieżek rowerowych w oparciu o system dróg wewnętrznych dojazdowych do pól i lasów.

10. W granicach poszczególnych terenów przewidzianych do zainwestowania należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych lub garażowych, przyjmując jako minimalne następujące wskaźniki ilościowe:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej – 1+2 miejsca na mieszkanie,
- dla terenów zabudowy zagrodowej – 1+2 miejsca na mieszkanie;
- dla terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 2+3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i działalności gospodarczej – 2+3 miejsc na 100 m<sup>2</sup> 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 ).
- dla terenów parkingów – ilość miejsc parkingowych powinna wynikać z pojemności terenu parkingu i zasad jego obsługi komunikacyjnej.

Miejsca parkingowe należy sytuować na poziomie terenu działki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne lub gospodarcze, w podpiwniczeniach lub w parterze budynków.

Dla obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych należy przewidzieć lokalizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości min 5 % miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce.

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

1. Zaopatrzenie w wodę.

- a) Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, włączonych do istniejących wodociągów, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- Sołectwo Brzegi - istniejąca sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia wody "Brzegi" (dwie studnie wiercone), zlokalizowanego w granicach sołectwa Brzegi. Wodociąg „Brzegi” zaopatruje w wodę miejscowość Brzegi (w granicach planu), Bizoręda, Szczepanów i Żerniki (nie objęte planem). Praca sieci wodociągowej jest wspomagana zbiornikiem wyrównawczym o pojemności  $V = 100,0 \text{ m}^3$ , zlokalizowanym na Górze Topory i pompownią wody, zlokalizowaną poza obszarem planu, w sołectwie Szczepanów.
  - Sołectwo Sokołów Dolny - istniejąca sieć wodociągowa zaopatrywana w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego na terenie sołectwa Sokołów Górny. Wodociąg

„Sokołów Górny” zaopatruje w wodę miejscowość Sokołów Dolny (w granicach planu) i Sokołów Górny (nie objęty planem). Praca sieci wodociągowej jest wspomagana przez zbiornik wyrównawczy o pojemności  $V = 75,0 \text{ m}^3$ , zlokalizowany na terenie ujęcia.

- b) Projektowaną sieć wodociągową wraz z ewentualnymi przepompowniami wody należy włączyć do istniejących wodociągów.
- c) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zostały pokazane na rysunku planu. Przebiegi projektowanej sieci mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- d) Dopuszcza się zmianę poboru wody z innego ujęcia wody, przewidzianego do docelowej obsługi dla poszczególnych miejscowości oraz zaopatrzenie pojedynczej zabudowy w wodę z indywidualnych studni kopanych.

## 2. Odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych.

- 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 istniejący i projektowany system grawitacyjno-ciśnieniowy kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią. Obecnie sieć kanalizacji sanitarnej posiada sołectwo Sokołów Dolny.
- b) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przedstawiono na rysunku planu. Przebiegi projektowanej sieci mają charakter orientacyjny i wymagają 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) W granicach terenu objętego planem, dopuszcza się lokalizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, poza granicami wyznaczonego obszaru „Aglomeracji Sobków”.
- e) Ścieki technologiczne z istniejących i projektowanych zakładów produkcyjnych - działalności gospodarczej, przed wywozem na oczyszczalnię ścieków lub odprowadzeniem do istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, wymagają podczyszczenia, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

## 3. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

- a) Docelowo ścieki deszczowe z części zabudowanej terenu planu, należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych, 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 Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U.2014,1800). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.

#### 4. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

- a) Obszar planu przewiduje się zasilić w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazu średnioprężnego, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Realizacja sieci rozdzielczej nastąpi po wybudowaniu w sołectwie Mokrusko Dolne (poza granicami planu) stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I<sup>o</sup>, przewidywanej w „Koncepcji programowej gazyfikacji rejonu zasilanego gazociągiem wysokoprężnym Busko-Zdrój – Włoszczowa”, do zasilenia obszaru całej gminy Sobków.
- c) Zaopatrzenie w gaz przewodowy, terenu objętego planem z projektowanego gazociągu średnioprężnego, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- d) Przedstawione na rysunku planu, projektowane przebiegi sieci gazowej mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- e) Do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z gazu butlowego propan – butan.
- f) Dopuszcza się możliwość zasilania w gaz przewodowy doprowadzony z innego rejonu niż przewidziany został w „Koncepcji programowej gazyfikacji rejonu zasilanego gazociągiem wysokoprężnym Busko-Zdrój – Włoszczowa”.

#### 5. Gospodarka odpadami.

- a) Odpady komunalne z terenu objętego 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 przemysłowych, powstających na terenie objętym planem, odbywać się będzie w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym odpady do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### 6. Telekomunikacja.

- a) Łączność telefoniczną w granicach planu należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez zarządzających sieciami.
- b) Sieć telekomunikacyjna na obszarze planu funkcjonuje w oparciu o centralę telefoniczną w Sobkowie, z której należy zapewnić obsługę telekomunikacyjną sołectw z ewentualnym wykorzystaniem podcentrali w miejscowości Miąsowa. Centrale telefoniczne zlokalizowane poza granicami planu.
- c) Obszar planu znajduje się w zasięgu operatorów sieci telefonii komórkowej. Stacja bazowa telefonii komórkowej, jest zlokalizowana na terenie sołectwa Brzegi, pozostałe stacje są zlokalizowane na terenie gminy Sobków, poza granicami planu.
- d) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w sposób określony w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym uwzględniających ochronę przed polami elektromagnetycznymi. Obiekty te pod względem kolorystyki i konstrukcji powinny być zharmonizowane z otoczeniem, w celu ochrony walorów krajobrazowych otoczenia.

#### 7. Zaopatrzenie w ciepło

- a) Zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na obszarze planu, należy realizować w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- b) W celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw „ekologicznych”.

## 8. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- a) Istniejące w granicach planu linie elektroenergetyczne napowietrzne, średniego napięcia 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV, przewiduje się do zachowania; nie przewiduje się budowy sieci elektroenergetycznej o napięciu wyższym niż 15 kV.
- b) Tereny zainwestowane, przewidywane do uzupełniania zabudowy, jej wymiany czy przebudowy, przewiduje się zasilić z istniejących układów elektroenergetycznych niskiego napięcia, po dostosowaniu ich do nowej sytuacji odbiorczej. W sytuacjach koniecznych może zaistnieć potrzeba przebudowy całego układu zasilania łącznie z wymianą stacji transformatorowych i modernizacją sieci niskiego napięcia, zgodnie z decyzją zarządzającego siecią.
- c) Tereny przeznaczone w planie pod nowe zainwestowanie, przewidywane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz koncentracji zabudowy przemysłowej, zasilane będą w energię elektryczną z istniejących napowietrznych sieci 15 kV, poprzez wybudowanie dodatkowych odcinków napowietrznych lub kablowych, z najbliższej położonego fragmentu sieci 15 kV, do projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych oraz sieci niskiego napięcia wyprowadzonych z tych stacji, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- d) Lokalizacja dodatkowych linii elektroenergetycznych obsługujących tereny inwestycyjne i dodatkowych stacji transformatorowych w granicach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, nastąpi w oparciu o projekty budowlane poszczególnych elementów uzbrojenia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- e) Zaleca się kablowanie układu zasilania w obszarach o intensywnej zabudowie, dla której sieci napowietrzne 15 kV stanowią utrudnienie w wykorzystaniu terenu na cele inwestycyjne.

## § 20. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa

W zagospodarowywaniu terenu objętego planem należy uwzględniać wymogi 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 nowoprojektowanych obiektów usługowych, użyteczności publicznej i przemysłowych, 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 - funkcjonująca OSP w Brzegach);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

### Rozdział III

#### Ustalenia ogólne dotyczące poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 21.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.MN**.

2. Dla terenu RM.MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz zabudowy jednorodzinnej, indywidualnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja usług podstawowych w częściach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, usług produkcyjnych, rzemiosła, obsługi turystyki, agroturystyki, infrastruktury technicznej, garaży, parkingów, zieleni.

4. Wydzielanie działek zabudowy jednorodzinnej i usług podstawowych należy wykonywać w pasie terenu, bezpośrednio zlokalizowanego w sąsiedztwie dróg publicznych i dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie teren.

5. Budynki gospodarcze i produkcyjne o charakterze uciążliwym należy lokalizować na zapleczach działek siedliskowych, poza pasem terenu potencjalnej lokalizacji części mieszkaniowej zabudowy, lub w inny sposób nieograniczający komfortu zamieszkiwania w pasie potencjalnej strefy mieszkalnej. Wielkość programową obiektów produkcji gospodarki rolnej, w zakresie chowu i hodowli zwierząt, zlokalizowanych na terenie Parku (Ch.K.P.K.), należy ograniczyć do wielkości nie zaliczającej przedmiotu inwestycji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałym obszarze nie wprowadza się ograniczeń programowych dla chowu i hodowli zwierzęcej, poza wynikającymi z obowiązujących przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków oraz odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m, w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nie posiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy w granicach działek sąsiadujących.

7. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w §18 ustaleń planu.

8. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, §14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.



9. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 22.1.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.

2. Dla terenu RM ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja usług związanych z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym, w budynkach mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, infrastruktury technicznej, garaży, parkingów związanych z funkcją podstawową, zieleni.

4. Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalne, zlokalizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, przyjmuje się do zachowania jako trwały sposób zagospodarowania terenu.

5. Budynki gospodarcze i produkcyjne o charakterze uciążliwym należy lokalizować na zapleczach działek siedliskowych, poza pasem terenu potencjalnej lokalizacji części mieszkaniowej zabudowy, lub w inny sposób nie ograniczający komfortu zamieszkiwania w pasie potencjalnej strefy mieszkalnej. Wielkość programową obiektów produkcji gospodarki rolnej, w zakresie chowu i hodowli zwierząt, lokalizowanych na terenie Parku (Ch.K.P.K.), należy ograniczyć do wielkości nie zaliczającej przedmiotu inwestycji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałym obszarze nie wprowadza się ograniczeń programowych dla chowu i hodowli zwierzęcej, poza wynikającymi z obowiązujących przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków oraz odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m, w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nie posiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy w granicach działek sąsiadujących.

7. Obsługa komunikacyjna terenów, z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w §18 ustaleń planu.

8. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, określone w § 10-12, §14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

9. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 23.1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Dla terenu MN ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz usług

podstawowych, lokalizowanych w częściach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych towarzyszących funkcji podstawowej – garaże i budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, parkingi, komunikacja wewnętrzna obsługująca działki powstałe w wyniku dodatkowych podziałów, mała architektura, zieleń oraz drobne formy działalności gospodarczej typu punkty skupu całoroczne lub sezonowe, nie powodujące uciążliwości dla zabudowy sąsiadującej.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowanej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, posiadającej na zapleczu kompleksy gruntów rolnych przyjmuje się do zachowania istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością kontynuacji funkcjonowania pierwotnej funkcji terenu.

5. Przedstawione na rysunku planu podziały terenu na działki budowlane, mają charakter orientacyjny. Dopuszcza się inny sposób podziału terenu uwzględniający zasady scalenia i podziału określone w § 15, minimalne parametry nowopowstałych działek oraz zapewniający dojazd do każdej nowopowstałej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków oraz odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nie posiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy na działce sąsiedniej.

7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz rozbudowę istniejących budynków, bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, niezależnie od szerokości działki.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w §18 ustaleń planu oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych uzupełniających istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

9. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, określone w § 10-12, §14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

10. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 24.1.** Wyznaczają się tereny usług publicznych i komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

2. Dla terenów usług ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja usług publicznych i komercyjnych z zakresu administracji, finansów, ubezpieczeń, ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, wychowania i sportu, kultury, kultu religijnego, turystyki, handlu, gastronomii, rzemiosła i innych nieuciążliwych wzbogacających infrastrukturę społeczną

miejscowości.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków i obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, z budynkami mieszkalnymi lub częściami mieszkalnymi włącznie, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. W granicach poszczególnych terenów usługowych, zabudowanych, przewiduje się możliwość lokalizacji nowych obiektów funkcjonalnie powiązanych z podstawową funkcją terenu usługowego lub stanowiących istotne uzupełnienie funkcji podstawowej.

5. Wielkości nowych działek usługowych należy dostosować do programu inwestycji, uwzględniającego potrzebę zlokalizowania miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów i dostawców oraz zieleni izolacyjno – dekoracyjnej w granicach działki.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 25.1.** Wyznacza się teren "założenia pofolwarcznego" (podworskiego) wraz z zielenią parkową, oznaczony symbolem **ZP.RM.U**.

2. Dla terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa urządzona i zabudowa mieszkalno-rezydencjonalna zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, adaptacja istniejących budynków z zachowaniem i rekonstrukcją pozostałości obiektów założenia pofolwarcznego i budowa nowych na cele zabudowy zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, w tym usług z zakresu, turystyki i wypoczynku,

3. Przeznaczenie dopuszczalne – usługi gastronomiczno-hotelowe z wykluczeniem wprowadzania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych. Lokalizacja nowych obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, niekolidujących z istniejącą zabudową, na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków; komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. Utrzymanie historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego oraz poszczególnych jego elementów. Istniejące zadrzewienia (pozostałości parku i sadu) należy uporządkować, właściwie wyeksponować, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, uczynić układ parku i sadu, ograniczyć niekontrolowane zarastanie historycznego układu przestrzennego.

5. Nakaz zachowania i konserwacji substancji zabytkowej budynku dworu oraz budynków gospodarczych.

6. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych nie związanych z funkcją i przeznaczeniem obszaru.

7. W programie inwestycji o charakterze usługowym należy przewidzieć niezbędną ilość

miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów i obsługi.

8. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

9. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

10. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 26.1.** Wyznacza się teren usług turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT.US**.

2. Dla terenów ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych związanych z turystyką, sportem, rekreacją i wypoczynkiem całorocznym lub sezonowym oraz obsługą ruchu turystycznego.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, w tym części mieszkalnych, lub budynków mieszkalnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. W programie inwestycji należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów i dostawców, w wielkości dostosowanej do potrzeb wynikających z programu inwestycji, uwzględniając potrzebę wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz zieleni izolacyjno – dekoracyjnej w granicach terenu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

7. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 27.1.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

2. Dla terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów związanych z różnorodną działalnością gospodarczą, przemysłową, produkcyjną, (w tym produkcja energii elektrycznej, z wyłączeniem pojedynczych elektrowni i farm wiatrowych; preferowane farmy fotowoltaiczne i biogazownie), magazynowaniem i składowaniem, oraz produkcją rolnohodowlaną i przetwórstwem rolniczym.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji, zieleni izolacyjnej, oraz pomieszczeń mieszkalnych lub budynków

mieszkalnych, związanych z działalnością gospodarczą, na terenach nie posiadających zakazów dla takich lokalizacji.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **P(R)** ustala się lokalizację obiektów związanych wyłącznie z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym.

5. W granicach poszczególnych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji nowych obiektów funkcjonalnie powiązanych z podstawową funkcją terenu lub stanowiących istotne uzupełnienie funkcji podstawowej o profilu produkcji nie sprzecznym z podstawową działalnością.

6. W projektach budowlanych, projektowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych obiektów należy stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania terenu poszczególnych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Ograniczenie potencjalnej uciążliwości terenów jest niezbędne w szczególności na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej.

7. Dla terenów na których zlokalizowane będą urządzenia określone w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, granica terenu potencjalnej lokalizacji funkcji produkcyjnej stanowi granicę strefy ochronnej.

8. Wielkości potencjalnych działek produkcyjno-składowych należy dostosować do potrzeb programowych inwestycji, uwzględniających potrzebę zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla potencjalnych pracowników, klientów i dostawców oraz izolacji zielenią ochronną obrzeży działki przeznaczonej pod zainwestowanie oraz zapewnić niezależny dojazd do działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Gabaryty obiektów należy dostosować do wymogów technologicznych, z ograniczeniem wysokości budynków socjalno-biurowych i mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych.

10. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

11. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

12. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 28.1.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

2. W granicach terenów przewiduje się zachowanie, odtwarzanie i przebudowę zbiornika

wód powierzchniowych (p.poż.), rzeki i cieków wodnych dla celów gospodarczych, krajobrazowych, rekreacyjnych i p.pożarowych.

3. W granicach rzeki, cieków wodnych i zbiornika wodnego oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych i budowli związanych z ich użytkowaniem, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań administratora wód, związanych z ich utrzymaniem oraz ochroną przeciwpowodziową.

4. Wokół wód powierzchniowych: zbiornika wodnego, rzeki i cieków wodnych należy zapewnić dostęp do wody w ramach powszechnego korzystania z wód oraz na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a w przypadku rzeki Nidy nie mniejszej niż 15,0 m od linii brzegu, zakaz nie dotyczy obrębów hodowlanych rybactwa śródlądowego.

5. Dopuszcza się ewentualną przebudowę cieku wodnego w sołectwie Brzegi na fragmencie projektowanego ciągu pieszo-jezdnego (oznaczonego symbolem KX), na warunkach i za zgodą zarządzającego ciekim wodnym.

**§ 29.1.** Wyznacza się teren cmentarza grzebalnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**.

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - wydzielenie pól grzebalnych, terenów komunikacji wewnętrznej i terenów zieleni, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne - budynki gospodarcze i usługowe ściśle związane z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza (kaplica cmentarna, dom pogrzebowy itp.), infrastruktura techniczna i mała architektura.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Zasady zapewnienia obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zostały określone w § 19.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

8. Dla terenów zlokalizowanych wokół cmentarza wprowadza się ograniczenia związane z jego lokalizacją, wynikającą z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315).

W odległości 150,0 m od granic cmentarza grzebalnego (istniejącego i projektowanego) 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. 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.

**§ 30.1.** Wyznacza się teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS.U**.

2. W granicach terenu wyznacza się lokalizację stacji paliw, rozbudowę, odbudowę, przebudowę istniejących obiektów i urządzeń związanych z obsługą stacji; przewiduje się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych funkcjonalnie powiązanych z podstawową funkcją terenu, stanowiących istotne uzupełnienie funkcji podstawowej – stacja paliw gazowych, miejsca obsługi ruchu samochodowego – parkingi, obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego, punkty gastronomiczne itp.

3. Gabaryty budynków należy dostosować do potrzeb programowych i technologicznych projektowanych obiektów.

4. W projektach budowlanych, projektowanych nowych obiektach oraz przebudowywanych i rozbudowywanych istniejących obiektach należy stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem oraz zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzebę zastosowania zieleni izolacyjno-dekoracyjnej, na obrzeżu terenu oraz wewnątrz jako izolacji pomiędzy częściami terenu o zróżnicowanym charakterze.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 31.1.** Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

2. W granicach terenu przewiduje się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych oraz obiektów i urządzeń budowlanych związanych z zarządzaniem i utrzymaniem układu komunikacyjnego i komunikacji masowej.

3. W programie inwestycji należy przewidzieć udział zieleni izolacyjno-dekoracyjnej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

5. Dla terenów parkingów – ilość miejsc parkingowych powinna wynikać z pojemności terenu parkingu i zasad jego obsługi komunikacyjnej, należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości ok. 5% miejsc parkingowych nie mniej niż 1 miejsce.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

7. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 32.1.** Wyznaczają się tereny urządzeń wodociągowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.

2. W granicach terenu przewiduje się rozbudowę, odbudowę, przebudowę urządzeń budowlanych oraz lokalizację obiektów związanych ściśle z pracą sieci wodociągowej.

3. W granicach terenu zakazuje się wprowadzania zabudowy niezwiązanej z pracą sieci wodociągowej oraz przebywania osób nieupoważnionych.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 33.1.** Wyznaczają się tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

2. W granicach terenu przewiduje się budowę urządzeń związanych z pracą kanalizacji sanitarnej.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

4. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

5. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 34.1.** Wyznacza się teren urządzeń telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**.

2. W granicach terenu przewiduje się rozbudowę, odbudowę i przebudowę urządzeń związanych z telekomunikacją - stacja telefonii komórkowych, w sposób uwzględniający



ochronę przed polami elektromagnetycznymi, określony w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, przez teren stacji paliw w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.KS.U, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

4. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

5. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

**§ 35.1.** Wyznacza się tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. W granicach terenów przewiduje się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej dotychczasowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną, klimatotwórczą, turystyczno - rekreacyjną, dydaktyczną i kulturową.

3. W granicach lasów obowiązują zasady gospodarowania, określone w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.2017.788, z późn. zm.) oraz uproszczonych planach urzędzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.

4. W granicach terenów lasów, w obrębie dróg śródleśnych, ogólnodostępnych dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

**§ 36.1.** Wyznacza się tereny projektowanych zalesień, oznaczone symbolem **ZL.p**.

2. W granicach terenów przewiduje się wprowadzenie zieleni leśnej, na warunkach określonych w przepisach szczególnych dotyczących problematyki gospodarki leśnej.

3. W zagospodarowaniu terenów - zalesianiu należy zachować istniejący układ dróg do pól i lasów, zapewniających ogólną dostępność do terenu.

4. Do czasu realizacji projektowanego zalesienia teren należy wykorzystywać rolniczo.

**§ 37.1.** Wyznacza się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ**.

2. Tereny łąk i pastwisk, obejmujące doliny rzek i cieków, stanowią lokalne ciągi ekologiczne, w granicach których wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy i przekształcania terenu, zakaz nie dotyczy przebudowy, udrażniania cieków wodnych, budowy oczek wodnych, stawów itp.

3. Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów i urządzeń, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, odległości sanitarne od

cmentarza, tereny szczególnego zagrożenia powodzią), w szczególności w przypadku obiektów, których lokalizacja uwarunkowana jest funkcjonalnie z tymi terenami, np. młyny gospodarcze, obiekty i urządzenia związane z obsługą stawów rybnych itp.

4. W przebudowie istniejącej zabudowy, w zagospodarowaniu działek należy stosować parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, odpowiadające lokalizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem RM.MN, jak dla zabudowy zagrodowej.

5. W granicach terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Nidy dopuszcza się wykonywanie budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań administratora wód, związanych z ich utrzymaniem oraz ochroną przeciwpowodziową.

6. Wokół wód powierzchniowych, należy zapewnić dostęp do wody w ramach powszechnego korzystania z wód oraz na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a w przypadku rzeki Nidy nie mniejszej niż 15,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar

**§ 38.1.** Wyznacza się tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji, podstawowej i infrastruktury technicznej. Wielkość programową obiektów produkcji gospodarki rolnej, w zakresie chowu i hodowli zwierząt, zlokalizowanych na terenie Parku (Ch.K.P.K.), należy ograniczyć do wielkości nie zaliczającej przedmiotu inwestycji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na pozostałym obszarze nie wprowadza się ograniczeń programowych dla chowu i hodowli zwierzęcej, poza wynikającymi z obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz wymiany obiektów i urządzeń budowlanych, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, odległości sanitarne od cmentarza grzebalnego, tereny zagrożone wodami powodziowymi).

5. Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areалу odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.

6. Przy przebudowie istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowych siedlisk, w zagospodarowaniu działek należy stosować parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, odpowiadające lokalizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem RM.MN., jak dla zabudowy zagrodowej.

7. Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacyjno-agroturystyczne, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w pkt 4.

8. W granicach terenów rolnych, w pasach dróg dojazdowych do pól, dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

9. Wokół wód powierzchniowych, należy zapewnić dostęp do wody w ramach powszechnego korzystania z wód oraz na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem. Zakazuje się groduzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a w przypadku rzeki Nidy nie mniejszej niż 15,0 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar

10. Dla zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w tzw. rozproszeniu, z dala od podstawowego układu komunikacyjnego, należy zachować dotychczasowy dostęp do drogi publicznej t.j.: dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól, poprzez teren działki oraz w każdy inny sposób przewidziany ogólnie obowiązującymi przepisami szczególnymi, ustalony w momencie lokalizacji zabudowy.

**§ 39.1.** Wyznacza się teren kolejowy zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ.

2. Dla terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja linii kolejowych, dworców kolejowych, obiektów związanych z kolejowym przeładunkiem i magazynowaniem towarów.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów handlu i gastronomii, obiektów zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatacyjnych, urzędzeń związanych z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczeniem ruchu pociągów, urzędzeń infrastruktury technicznej, urzędzeń komunikacyjnych, terenów zieleni, parkingów, pasów postojowych.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, na warunkach określonych w § 18 ustaleń planu.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać ustalenia ogólnego planu, określone w § 10-12, § 14-17, § 20, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Zasady zapewnienia obsługi terenu infrastrukturą techniczną zostały określone w § 19.

7. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego obowiązują ograniczenia lokalizacyjne wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117, z późn.zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227).

## Rozdział IV

### Szczegółowe ustalenia realizacyjne dotyczące poszczególnych jednostek administracyjnych

Tereny objęte niniejszym planem zostały oznaczone symbolami, określającymi liczbę kolejną sołectwa w układzie alfabetycznym oraz symbol docelowego przeznaczenia terenu:

**§ 40.1. Sołectwo 2. Brzegi**, o ogólnej powierzchni ok. 963,83 ha, znajduje się w studium... w obrębie obszaru o dominującej funkcji rolniczej, oznaczonego „IIa”, z preferencjami do rozwoju rekreacji.

2. Podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów i ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego w granicach sołectwa stanowią:

- lokalizacja części sołectwa w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Parku Krajobrazowego (Ch-K PK),
- lokalizacja części terenu sołectwa w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK),
- lokalizacja części sołectwa w granicach obszarów sieci ekologicznej "Natura 2000": Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Nidy" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Ostoja Sobkowsko-Korytnicka”,
- lokalizacja części sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 416 „Małogoszcz”,
- lokalizacja części sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 "Niecka Miechowska SE",
- występowanie zwartych terenów leśnych i lasów ochronnych (wodochronnych),
- występowanie terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi;
- występowanie terenów zmeliorowanych;
- występowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- występowanie stref ochrony stanowisk archeologicznych.

3. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach sołectwa stanowią:

- projektowana droga publiczna, klasy ekspresowej – KD-S;
- droga publiczna, klasy głównej ruchu przyspieszonego – KD-GP;
- drogi publiczne, klasy lokalnej (powiatowe) – KD-L.1, KD-L.2;
- drogi publiczne, klasy lokalnej (gminne) – KD-L.4, KD-L.5;
- droga publiczna, klasy dojazdowej – KD-D.1, KD-D.2;
- drogi wewnętrzne – KDW.1, KDW.2;
- projektowane drogi wewnętrzne – KDW.3;
- ciągi pieszo-jezdne – KX.

4. Tereny zainwestowane i przewidziane do zainwestowania przewiduje się do docelowego pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, na warunkach określonych w §19.

5. W granicach sołectwa wyznacza się następujące tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:

- **2.RM.MN** – o pow. ok. 33,75 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **2.RM** - o pow. ok. 13,93 ha - tereny zabudowy zagrodowej;
- **2.MN** – o pow. ok. 48,73 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **2.U.1** – o pow. ok. 2,10 ha – teren usług z zakresu oświaty i wychowania: zespół

- placówek oświatowych - szkoła, przedszkole;
- **2.U.2** – o pow. ok. 1,49 ha – teren usług z zakresu kultu religijnego – kościół parafialny, plebania wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym dom pogrzebowy,
  - **2.U.3** – o pow. ok. 0,12 ha – teren usług z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego, istniejąca remiza O.S.P, z możliwością adaptacji na usługi podstawowe;
  - **2.U.4** – o pow. ok. 0,04 ha – teren usług związanych z handlem detalicznym – potencjalny teren działalności gospodarczej;
  - **2.ZP.RM.U** – o pow. ok. 4,07 ha – teren "założenia pofolwarcznego" (podworskiego) - dwór, dziedziniec gospodarczy (lamus, obora) wraz z zielenią parkową do utrzymania; obiekty objęte ochroną konserwatorską; z możliwością zabudowy zagrodowej, mieszkalno - rezydencjonalnej, usług gastronomiczno - hotelowych, turystyki i wypoczynku;
  - **2.UT.US.1** – o pow. ok. 8,47 ha – teren usług z zakresu turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji - ogólnodostępnej, potencjalny teren lokalizacji zabudowy pensjonatowej, hotelowej, agroturystycznej oraz części mieszkalnej;
  - **2.UT.US.2** – o pow. ok. 2,02 ha – teren usług z zakresu turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji - ogólnodostępnej, potencjalny teren lokalizacji zabudowy pensjonatowej, hotelowej, agroturystycznej oraz części mieszkalnej;
  - **2.P** – o pow. ok. 73,08 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów – potencjalne tereny działalności gospodarczej, oferta terenowa, granice terenów stanowią granice potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenów, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 27 ust. 7 ustaleń planu;
  - **2.P(R)** – o pow. ok. 37,68 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów związane z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym;
  - **2.WS.1** – o pow. ok. 17,80 ha – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – rzeka Nida;
  - **2.WS.2** – o pow. ok. 0,43 ha – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – ciek wodny;
  - **2.WS.3** – o pow. ok. 0,06 ha – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – zbiornik wodny p.pożarowy;
  - **2.ZC.1** – o pow. ok. 0,91 ha – teren stniejącego cmentarza grzebalnego do zachowania z możliwością porządkowania i przebudowy;
  - **2.ZC.2** – o pow. ok. 0,82 ha – teren projektowanej rozbudowy cmentarza grzebalnego, zagospodarowanie terenu powinno nawiązać do istniejącego cmentarza, w zakresie spójnego układu komunikacji wewnętrznej;
  - **2.KS.U** – o pow. ok. 2,18 ha – teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego, istniejąca stacja paliw wraz z obiektem handlowym do zachowania i rozbudowy, lokalizacja parkingów, obiektów usługowych, obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, funkcjonalnie powiązanych z funkcją podstawową;
  - **2.KS.1** – o pow. ok. 0,18 ha – teren obsługi ruchu komunikacyjnego - istniejący parking przy kościele;
  - **2.KS.2** – o pow. ok. 1,26 ha – teren obsługi ruchu komunikacyjnego - projektowany parking dla samochodów osobowych, przy cmentarzu;
  - **2.W.1** – o pow. ok. 0,45 ha – teren urządzeń wodociągowych – istniejące ujęcie wody;
  - **2.W.2** – o pow. ok. 0,11 ha – teren urządzeń wodociągowych – istniejący zbiornik wyrównawczy na wodę;

- 2.K - o pow. ok. 0,01 ha – teren urządzeń kanalizacji sanitarnej – projektowana pompownia ścieków z urządzeniami technicznymi;
- 2.T – o pow. ok. 0,01 ha – teren urządzeń telekomunikacji, istniejąca stacja telefonii komórkowej;
- 2.ZL – o pow. ok. 139,00 ha – tereny lasów i gruntów leśnych;
- 2.ZL.p – o pow. ok. 12,51 ha – tereny projektowanych zalesień;
- 2.ZŁ – o pow. ok. 131,44 ha – tereny łąk i pastwisk;
- 2.R – o pow. ok. 380,78 ha – tereny gruntów rolnych, oraz dróg dojazdowych do pól.

§ 41.1. Sołectwo 18. Sokołów Dolny, o ogólnej powierzchni ok. 319,04 ha, znajduje się w studium... w obrębie obszaru funkcjonalnego, oznaczonego „IIIb”, predysponowanego do rozwoju wielofunkcyjnego.

2. Podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów i ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego w granicach sołectwa stanowią:

- lokalizacja części sołectwa w granicach Chęcińsko – Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Ch-K OChK),
- lokalizacja części sołectwa w granicach obszarów sieci ekologicznej "Natura 2000": Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Nidy" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Ostoja Sobkowsko-Korytnicka”;
- lokalizacja części sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 416 „Małogoszcz”,
- występowanie terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi;
- występowanie terenów zmeliorowanych;
- występowanie stref ochrony stanowisk archeologicznych.

3. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach sołectwa stanowią:

- droga publiczna, klasy głównej – KD-G.1; KD-G.3;
- projektowana droga publiczna, klasy głównej – KD-G.2;
- drogi publiczne, klasy lokalnej (powiatowa) –KD-L.3;
- drogi wewnętrzne – KDW.1, KDW.2;
- projektowane drogi wewnętrzne – KDW.3;
- ciągi pieszo-jezdne – KX.

4. Tereny zainwestowane i przewidziane do zainwestowania przewiduje się do docelowego pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, na warunkach określonych w §19.

5. W granicach sołectwa wyznacza się następujące tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:

- 18.RM.MN – o pow. ok. 13,74 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 18.MN – o pow. ok. 32,09 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 18.U.1 – o pow. ok. 3,00 ha – terenu usług z zakresu oświaty i wychowania, szkoła podstawowa;
- 18.U.2 – o pow. ok. 0,07 ha – teren usług z zakresu kultury – świetlica wiejska, z możliwością adaptacji na usługi podstawowe, potencjalny teren działalności gospodarczej;
- 18.U.3 – o pow. ok. 1,80 ha – teren usług z zakresu potencjalnej działalności gospodarczej;

- **18.P** – o pow. ok. 0,63 ha – teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów – potencjalny teren działalności gospodarczej, oferta terenowa, granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 27 ust. 7 ustaleń planu;
- **18.P(R)** – o pow. ok. 2,70 ha – teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, związany z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym - istniejąca chlewnia;
- **18.WS** – o pow. ok. 0,40 ha – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – cieki wodne;
- **18.K.** - o pow. ok. 0,03 ha – teren urządzeń kanalizacji sanitarnej – istniejące pompownie ścieków z urządzeniami technicznymi;
- **18.ZL** – o pow. ok. 82,31 ha – tereny lasów i gruntów leśnych;
- **18.ZL.p** – o pow. ok. 11,67 ha – tereny projektowanych zalesień;
- **18.ZŁ** – o pow. ok. 83,25 ha – tereny łąk i pastwisk;
- **18.R** – o pow. ok. 43,71 ha – tereny gruntów rolnych wraz z drogami dojazdowymi do pól;
- **18.TZ** – o pow. ok. 27,46 ha – teren kolejowy zamknięty.

#### **Rozdział IV Przepisy szczególne**

**§ 42.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się 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; UT.US; KS; – 25 %;
- dla terenów oznaczonych symbolem P – 30 %;
- dla terenów pozostałych nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział V Przepisy końcowe**

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

**§ 44.** Zobowiązuje się Wójt Gminy Sobków do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RĄDY GMINY SOBKÓW  
*Ryszard Dębiński*

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr XLII/277/2018 Rady Gminy Sobków z dnia 23 lutego 2018 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokolów Dolny,**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 powyższej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073, z późn. zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

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

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

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

- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni izolacyjno-dekoracyjnej w granicach działek;
- potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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

Parametry poszczególnych działek 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, 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 Chęcińsko-Kieleckiego Parku Chronionego Krajobrazu;
- zasady gospodarowania w granicach Chęcińsko-Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- zasady gospodarowania w granicach terenu mającego znaczenie dla wspólnoty Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dolina Nidy (brak negatywnego wpływu na przedmiot ochrony);
- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu fragmentu terenu, obejmującego cenny przyrodniczo kompleks łąk wilgotnych i świeżych oraz fragment zbiorowisk szuwarowych i zaroślowych, proponowanego do objęcia ochroną jako użytku ekologicznego o nazwie „Dolina Białej Nidy”;
- zasady gospodarowania w granicach terenu mającego znaczenie dla wspólnoty Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Sobkowsko-Korytnicka (brak negatywnego wpływu na przedmiot ochrony);
- ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych na obszarze GZWP Nr 416 „Małogoszcz” i obszarze GZWP „Niecka Miechowska SE”;
- ochronę zasobów wód podziemnych:
  - ujęcie wody „Brzegi”, w granicach strefy ochronnej ujęcia, obejmującej teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej, ustanowioną Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Brzegi, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., Poz. 311). Rozporządzenie określa wymagania szczególnej ochrony ujęcia wody przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochronnej.
  - fragment terenu w sołectwie Sokołów Dolny w granicach terenu objętego strefą ochrony pośredniej ujęcia wody, zlokalizowanego poza granicami planu na terenie sołectwa Sokołów Górny, ustanowioną Rozporządzeniem Nr 16/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sokołów Górny, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 17 czerwca 2016 r., Poz. 1878). Rozporządzenie określa wymagania szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- działania w zakresie ochrony rzeki Nidy, stałych i okresowych cieków wodnych, oraz zbiornika wodnego p.poz., na terenie objętym planem;
- zapewnienie dostępu do wody i zachowanie wzdłuż istniejącej rzeki i cieków wodnych pasa terenu stanowiącego otulinę biologiczną rzeki i cieków, o szerokości min. 5,0 m od linii brzegu;
- działania w zakresie ochrony urządzeń melioracyjnych, na terenie objętym planem;
- lokalizację istniejącego cmentarza parafialnego (grzebalnego) wraz z jego rozbudową oraz

strefami ochrony sanitarnej od granic cmentarza;

- 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 zabudowy określonych w planie, wynikające z obowiązujących przepisów.

Ponadto Obszar objęty planem, stanowi tereny zabudowane oraz grunty rolne, w klasach bonitacyjnych od RIII do RVI – pochodzenia mineralnego i organicznego, posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nie wymagające, w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161), uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

Dla części terenu objętego planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne decyzją:

- Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OWS-III.7151.6.2.2015 z dnia 27.02.2015 r.;
- Ministra Środowiska ZS.2210.22.2015.SS z dnia 24.02.2015 r.;
- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-13/15 z dnia 04.05.2015 r.

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

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

- objęcia ochroną w sołectwie Brzegi: "założenie pofolwarczne" (podworskie) - dwór; park (pozostałości); sad (pozostałości); dziedziniec gospodarczy z budynkami (lamus, obora) wpisane do rejestru pod Nr A.149/1-4 ŚWKZ., dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami;
- ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, stanowiące strefy ochrony archeologicznej, ustanowione w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych.

Stanowiska zawierają jedno lub kilka stanowisk archeologicznych (ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska, stanowiska produkcyjne), dla których wprowadzony został zakaz dokonywania przekształceń bądź użytkowania tych stref w sposób powodujący degradację wartości naukowej i kulturowej zabytków archeologicznych, w tym prac związanych z wybiórką kopalin oraz zmiany ukształtowania terenu, bez wcześniejszego uzgodnienia tych działań z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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.2017.2187, z późn.zm) oraz 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 i ochronę ujęć wody zlokalizowanych na terenie sołectwa Brzegi oraz ujęcia wody sąsiadującym z planem oraz zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej dla mieszkańców terenów budowlanych..

W granicach części terenów objętych planem, wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%; Q1%), na których obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią

oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie ((Q0,2%).

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

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

W ustaleniach planu wprowadzone zostały ograniczenia w zabudowie, powodowane istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną oraz transportem kolejowym.

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

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

## **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 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, produkcyjnej, magazynów i składów oraz związane z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym (działalności gospodarczej), turystyki i wypoczynku, 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 przeznaczonych ustaleniach planu na cele inwestycyjne.

W projekcie planu zastosowano średnią wielkość działki budowlanej, gwarantując lokalizację niezbędnego programu inwestycyjnego na poszczególnych działkach wraz z udziałem zieleni izolacyjno-dekoracyjnej, kształt działek gwarantuje swobodną lokalizację obiektów z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

Analizowany teren objęty planem o ogólnej pow. ok. 1282,87 ha, znajduje się w granicach sołectwa Brzegi i w granicach części sołectwa Sokółów Dolny, którego łączna

powierzchnia potencjalnych terenów przeznaczonych pod zabudowę (wg kierunków rozwoju określonych w Studium...) wynosi 378,40 ha, co stanowi 29,01 % powierzchni planu, w tym 89,75 ha stanowią tereny już zabudowane i stanowią 6,88 % powierzchni planu.

## **7) prawo własności;**

Tereny objęte planem w przeważającej części stanowią własność prywatną.

Układ komunikacyjny obsługujący tereny przewidziane pod zabudowę stanowi własność Zarządu Dróg Powiatowych lub Starostwa w Jędrzejowie w przypadku dróg powiatowych. Drogi gminne stanowią własność Gminy Sobków. Część nowych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustanowionych ustaleniami planu stanowić będzie własność prywatną do czasu przejścia (wykupu) ich przez Gminę.

Analogicznie teren projektowanej drogi ekspresowej S7 Gdańsk – Warszawa – Kielce – Kraków – Chyżne, fragment odcinka Chęciny – Jędrzejów znajdujący się w granicach planu, stanowić będzie własność prywatną do czasu przejścia (wykupu) przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Kielcach.

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.

W Brzegach teren przeznaczony do zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów (działalność gospodarcza), stanowi własność Gminy.

Przeznaczenie pozostałych terenów na konkretne cele wynikało głównie z kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium...; ze zgłoszonych wniosków w trakcie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków i jego późniejszych zmian oraz sporządzania analizy aktualności dokumentów planistycznych.

## **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 nowoprojektowanych obiektów usługowych, użyteczności publicznej i przemysłowych, 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 (łaźnie, 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 - funkcjonująca OSP w Brzegach);
- 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 usługowo-produkcyjnego, stwarzając im potencjalne miejsca zakładania nowych gospodarstw domowych na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązany z podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Tereny objęte planem wynikały z wcześniej zgłoszonych przez właścicieli działek wniosków do studium... i jego zmiany oraz do planu... .

#### **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 i projektowanej kanalizacji sanitarnej, z możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, poza granicami wyznaczonego obszaru "Agglomeracji Sobków";
- odprowadzenia wód deszczowych do czasu budowy kanalizacji deszczowej powierzchniowo po terenie, z uwzględnieniem ukształtowania terenu; docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U.2014.1800). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.
- zaopatrzenia w gaz przewodowy w ramach gazyfikacji gminy Sobków, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków oraz wcześniejszą segregacją odpadów;
- telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej (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 odcinków linii elektroenergetycznej 15 kV napowietrznych lub kablowych, wyprowadzonych z istniejącego układu zasilania, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych lub wewnątrzowych 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 Rady Gminy Sobków z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i części sołectwa Sokołów Dolny, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP, zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/241/2017 Rady Gminy Sobków z dnia 22 września 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIII/298/2013 Rady Gminy Sobków z dnia 25 lipca 2013 r., w zakresie zmiany granic sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków dla sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny. Zmiana dot. wyłączenia dwóch fragmentów terenów, dla których w trakcie opracowania projektu planu zostały udokumentowane złoża kruszyw naturalnych - „Brzegi” nr 18162 i „Sokołów Dolny” nr 17713.

**W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń 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 sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny”, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski wymagające rozstrzygnięcia o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

**12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Procedura dotycząca sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, 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 sieci), włączonej do istniejącego systemu wodociągów funkcjonujących na obszarze Gminy Sobków, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

Sołectwo Brzegi jest zaopatrywane w wodę z „wodociągu grupowego” poprzez istniejącą sieć wodociągową planowaną do rozbudowy, zasilaną z ujęcia wody „Brzegi”, zlokalizowanego na terenie sołectwa Brzegi, które zaopatruje w wodę sołectwa: Brzegi, Bizoręda, Szczepanów i Żerniki. Ujęcie wody stanowi studnia o głębokości 80,0 m o udokumentowanych zasobach eksploatacyjnych  $Q_{\max, \text{godz.}} = 28,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $Q_{\text{śr. dob.}} = 366,0 \text{ m}^3/\text{d}$ .

przy depresji  $s_e=1,8$  m. Praca sieci wodociągowej jest wspomagana zbiornikiem wyrównawczym o pojemności  $V = 100,0$  m<sup>3</sup>, zlokalizowanym na Górze Topory w Brzegach oraz pompownią wody w sołectwie Szczepanów (zlokalizowaną poza obszarem planu). Pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych dla potrzeb wodociągu grupowego udzielił Starosta Jędrzejowski decyzją OŚRiL.6223-12/10 z dnia 20.12.2010 r. Decyzja jest ważna do dnia 31.12.2030 r i zezwala na pobór wody w ilości:  $Q_{\max, \text{godz.}}=28,5$  m<sup>3</sup>/h,  $Q_{\text{sr. dob.}}=366,0$  m<sup>3</sup>/d.

Woda jest dobrej jakości i dezynfekowana jest tylko w miarę potrzeb.

Aktualny roczny pobór wody na ujęciu „Brzegi” dla „wodociągu grupowego” wynosi: 10.649,0 m<sup>3</sup> (dane za 2015 r.), co wskazuje na znaczne zapasy wody na ujęciu, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę.

Sołectwo Sokółów Dolny jest zaopatrywane w wodę z „wodociągu grupowego” poprzez istniejącą sieć wodociągową planowaną do rozbudowy zasilaną z ujęcia wody „Sokółów Górny”, które zaopatruje w wodę sołectwa: Sokółów Dolny i Sokółów Górny. Ujęcie wody, jest zlokalizowane w sołectwie Sokółów Górny, składa się z dwóch studni: zasadniczej, o głębokości 60,0 m i udokumentowanych zasobach  $Q_e=12,0$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s_e=22,0$  m, i awaryjnej, o głębokości 80,0 m i zasobach  $Q_e=3,0$  m<sup>3</sup>/h przy depresji  $s_e=26,0$  m. Pracę studni wspomaga zbiornik o poj. 75,0 m<sup>3</sup> znajdujący się na terenie ujęcia.

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

Woda jest dobrej jakości i dezynfekowana jest tylko w miarę potrzeb.

Aktualny pobór wody na ujęciu wynosi: w sezonie zimowym 60,0 m<sup>3</sup>/d; oraz w sezonie wiosenno-letnim 80,0 – 100,0 m<sup>3</sup>/d, co wskazuje na znaczne zapasy wody na ujęciu, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę.

Aktualny roczny pobór wody na ujęciu „Sokółów Górny” dla „wodociągu grupowego” wynosi: 9.990,0 m<sup>3</sup> (dane za 2015 r.), co wskazuje na znaczne zapasy wody na ujęciu, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę.

Wody czerpane z powyższych ujęć charakteryzują się dobrą jakością, nie wymagają uzdatniania.

Dla ujęcia wody „Brzegi”, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, ustanowił strefę ochrony pośredniej Rozporządzeniem z dnia 12 stycznia 2017r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Brzegi, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., Poz. 311). w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Brzegi, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 13 stycznia 2017 r., Poz. 311), określił wymagania szczególnej ochrony ujęcia wody przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochronnej.

Dla ujęcia wody (zlokalizowanego poza granicami planu) „Sokółów Górny” Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, ustanowił strefę ochrony pośredniej Rozporządzeniem Nr 16/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sokółów Górny, gmina Sobków, powiat jędrzejowski (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 17 czerwca 2016 r., Poz. 1878), określił wymagania szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód lub wydajność ujęcia, oraz zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej.

#### **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 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 2001 r., z późn. zmianami, w tym zmianie 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... ze zm. 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... ze zm.

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. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania: „Opracowanie Ekofizjograficzne do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzegi, Brzeźno, Miąsowa, Osowa i Sokółów Dolny”; „Prognoza oddziaływania na środowisko do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego sołectwo Brzegi i część sołectwa Sokółów Dolny”; „Prognoza skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokółów Dolny”, 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 planu.

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

#### **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 2001r., ze zmianą Nr 3 „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014 r.

W Studium... teren objęty planem zostały zdefiniowany 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 i mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy zagrodowej; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny usług publicznych i komercyjnych; teren "założenia pofolwarcznego" (podworskiego) wraz z zielenią parkową; tereny usług, turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji; tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów związane z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym, tereny wód powierzchniowych, śródlądowych; teren cmentarza grzebalnego; teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego; tereny obsługi komunikacji; tereny urządzeń wodociągowych, tereny urządzeń kanalizacyjnych; teren urządzeń telekomunikacji; tereny lasów i gruntów leśnych; tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia; tereny gruntów rolnych; tereny łąk i pastwisk; tereny gruntów rolnych; teren kolejowy zamknięty (PKP); tereny dróg publicznych, w tym drogi publicznej klasy ekspresowej, drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, dróg publicznych powiatowych i gminnych; tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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 zabudowy 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 oraz systemem dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych włączonych do dróg publicznych

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

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

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

Kompleksowa ocena aktualności dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie Gminy Sobków została przeprowadzona w miesiącach kwiecień - czerwiec 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 sporządzony 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 2001r. wraz ze zmianą Nr 3 Studium... uchwaloną 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 sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokółów Dolny, będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej.

#### **Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia planu, stanowią:**

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu;
- 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; UT.US; KS; – 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 dróg,

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

- podatek związanych 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.**

#### **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 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 planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny.**

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

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

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Inwestycje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są finansowane ze środków budżetu gminy ani przy ich udziale.

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

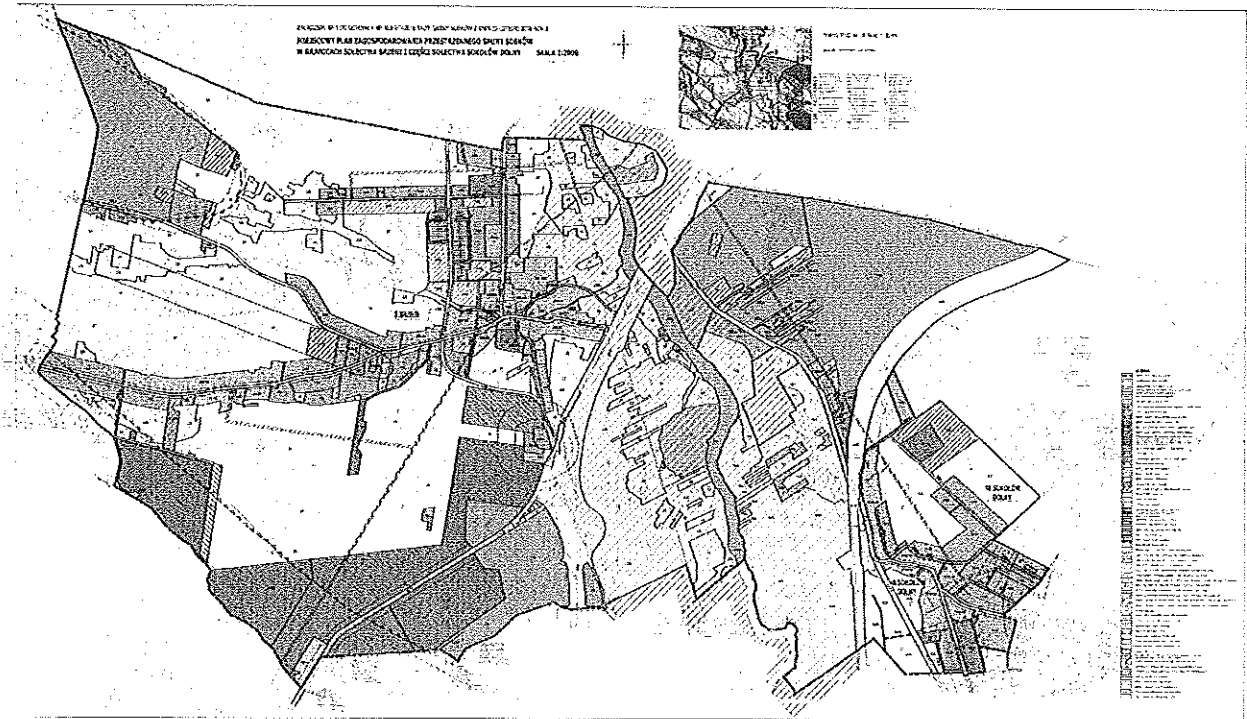
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości;

**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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY SOBKÓW  
Ryszard Debiński

PLANOWY WYKONANIE W KRAJOWYM GOSPODARSTWIE PRZEMISLOWYM I  
PRZEMISLOWY PRACE EKSPLOATACJA I PRZEKAZANIE DO UZYSKANIA  
W BRANZOWYCH KOLECZKA MIEJSC I KOLECZKA POLNY 1:5000



Symbol	Opis
[Symbol 1]	[Opis 1]
[Symbol 2]	[Opis 2]
[Symbol 3]	[Opis 3]
[Symbol 4]	[Opis 4]
[Symbol 5]	[Opis 5]
[Symbol 6]	[Opis 6]
[Symbol 7]	[Opis 7]
[Symbol 8]	[Opis 8]
[Symbol 9]	[Opis 9]
[Symbol 10]	[Opis 10]
[Symbol 11]	[Opis 11]
[Symbol 12]	[Opis 12]
[Symbol 13]	[Opis 13]
[Symbol 14]	[Opis 14]
[Symbol 15]	[Opis 15]
[Symbol 16]	[Opis 16]
[Symbol 17]	[Opis 17]
[Symbol 18]	[Opis 18]
[Symbol 19]	[Opis 19]
[Symbol 20]	[Opis 20]
[Symbol 21]	[Opis 21]
[Symbol 22]	[Opis 22]
[Symbol 23]	[Opis 23]
[Symbol 24]	[Opis 24]
[Symbol 25]	[Opis 25]
[Symbol 26]	[Opis 26]
[Symbol 27]	[Opis 27]
[Symbol 28]	[Opis 28]
[Symbol 29]	[Opis 29]
[Symbol 30]	[Opis 30]
[Symbol 31]	[Opis 31]
[Symbol 32]	[Opis 32]
[Symbol 33]	[Opis 33]
[Symbol 34]	[Opis 34]
[Symbol 35]	[Opis 35]
[Symbol 36]	[Opis 36]
[Symbol 37]	[Opis 37]
[Symbol 38]	[Opis 38]
[Symbol 39]	[Opis 39]
[Symbol 40]	[Opis 40]
[Symbol 41]	[Opis 41]
[Symbol 42]	[Opis 42]
[Symbol 43]	[Opis 43]
[Symbol 44]	[Opis 44]
[Symbol 45]	[Opis 45]
[Symbol 46]	[Opis 46]
[Symbol 47]	[Opis 47]
[Symbol 48]	[Opis 48]
[Symbol 49]	[Opis 49]
[Symbol 50]	[Opis 50]
[Symbol 51]	[Opis 51]
[Symbol 52]	[Opis 52]
[Symbol 53]	[Opis 53]
[Symbol 54]	[Opis 54]
[Symbol 55]	[Opis 55]
[Symbol 56]	[Opis 56]
[Symbol 57]	[Opis 57]
[Symbol 58]	[Opis 58]
[Symbol 59]	[Opis 59]
[Symbol 60]	[Opis 60]
[Symbol 61]	[Opis 61]
[Symbol 62]	[Opis 62]
[Symbol 63]	[Opis 63]
[Symbol 64]	[Opis 64]
[Symbol 65]	[Opis 65]
[Symbol 66]	[Opis 66]
[Symbol 67]	[Opis 67]
[Symbol 68]	[Opis 68]
[Symbol 69]	[Opis 69]
[Symbol 70]	[Opis 70]
[Symbol 71]	[Opis 71]
[Symbol 72]	[Opis 72]
[Symbol 73]	[Opis 73]
[Symbol 74]	[Opis 74]
[Symbol 75]	[Opis 75]
[Symbol 76]	[Opis 76]
[Symbol 77]	[Opis 77]
[Symbol 78]	[Opis 78]
[Symbol 79]	[Opis 79]
[Symbol 80]	[Opis 80]
[Symbol 81]	[Opis 81]
[Symbol 82]	[Opis 82]
[Symbol 83]	[Opis 83]
[Symbol 84]	[Opis 84]
[Symbol 85]	[Opis 85]
[Symbol 86]	[Opis 86]
[Symbol 87]	[Opis 87]
[Symbol 88]	[Opis 88]
[Symbol 89]	[Opis 89]
[Symbol 90]	[Opis 90]
[Symbol 91]	[Opis 91]
[Symbol 92]	[Opis 92]
[Symbol 93]	[Opis 93]
[Symbol 94]	[Opis 94]
[Symbol 95]	[Opis 95]
[Symbol 96]	[Opis 96]
[Symbol 97]	[Opis 97]
[Symbol 98]	[Opis 98]
[Symbol 99]	[Opis 99]
[Symbol 100]	[Opis 100]

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

**DO UCHWAŁY NR XLIII/277/2018  
RADY GMINY SOBKÓW  
Z DNIA 23 LUTEGO 2018 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków,  
w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, w trakcie procedury planistycznej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 12 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r., z terminem przyjmowania uwag do projektu do dnia 24 listopada 2017 r., z publiczną dyskusją w dniu 09 listopada 2017 roku.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz po jego zakończeniu nie wpłynęły żadne uwagi do rozwiązań przyjętych w planie, wymagające rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy, o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

W związku z powyższym nie określa się listy nieuwzględnionych uwag.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY SOBKÓW  
Ryszard Debiński

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa  
Sokołów Dolny, 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.2017.1073, z późn. zm.), uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectwa Brzegi i części sołectwa Sokołów Dolny, przewiduje się realizację inwestycji polegających na budowie, modernizacji i przebudowie sieci infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej gminnej, stanowiących zadania własne gminy.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust.1, następować będzie sukcesywnie, zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Sobków, w sposób rozłożony w czasie.
3. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, finansowana będzie stosownie do obowiązujących przepisów o finansach publicznych: w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, środki i fundusze strukturalne Unii Europejskiej oraz ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY SOBKÓW  
*Ryszard Dębiński*