

**UCHWAŁA NR XXXIX/261/2017  
RADY GMINY SOBKÓW**

**z dnia 3 listopada 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa**

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) 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), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Sobków, projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa, Osowa", Rada Gminy 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 ze zmianą Nr 3 „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014r., uchwała co następuje:

**Rozdział I  
Przepisy wprowadzające**

§ 1. Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa", zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje nieruchomości położone w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, o ogólnej powierzchni ok. 1232,81 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 uzyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie, w skali 1:2 000, 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, Miąsowa, 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).

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 szczególnych; uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczyć się do terenu inwestycji;
- **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 intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy 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;
- **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 „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 w Sobkowie z dnia 19 listopada 2001 r., wraz ze zmianą Nr 3 do „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr XLI/358/2014 Rady Gminy Sobków z dnia 30 kwietnia 2014 r., 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.

§ 7. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **RM.MN**;
- tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- tereny usług publicznych i komercyjnych, oznaczone symbolem **U**;
- tereny usług publicznych i komercyjnych, z możliwością lokalizacji zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczone symbolem **U(P)**;
- tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczone symbolem **P**,
- tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, związane z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym, oznaczone symbolem **P(R)**;
- tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolem **K**;
- tereny urządzeń telekomunikacji, oznaczone 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 wałów przeciwpowodziowych, oznaczone symbolem **ZŁ.W**;
- tereny gruntów rolnych, oznaczone symbolem **R**;
- tereny drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczone symbolem **KD-S**;

- tereny drogi publicznej klasy głównej, ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem **KD-GP**;
  - tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD-Z**;
  - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD-L**;
  - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
  - tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;
  - tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem **KX**;
  - tereny kolejowe zamknięte, oznaczone symbolem **TZ**;
- dla których ustala się:
- przeznaczenie terenów;
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasad zagospodarowania;
  - zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
  - nieprzekraczalne linie 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 ogólne 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 odrębnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

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

§ 9.1. Obszar objęty planem, stanowi tereny zabudowane oraz grunty rolne, w klasach bonitacyjnych od RIII do RVI – pochodzenia mineralnego, 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:

- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057 – 602 – 14/15 z dnia 1 czerwca 2015 r.,
- Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWS-III.711.7.2.2015 z dnia 27 lutego 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. Zaleca się uzupełnianie zabudowy, usługami wzbogacającymi infrastrukturę społeczną i ekonomiczną, pod warunkiem nie pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, oraz eliminowania nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego; oraz sukcesywne uzupełnianie i wyposażanie terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach niniejszego planu.

3. 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.

4. Wysokość projektowanych i przebudowywanych budynków należy ograniczyć:

- mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, do wysokości 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, do wysokości 12,0 m;
- gospodarczych i garaży do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością lokalizacji użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, do wysokości 10,0 m;
- usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, do wysokości 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.

5. 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 itp.

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. dopuszcza się zastosowanie innych pokryć dachowych, nienawiązujących do dachów tradycyjnych, dostosowanych do funkcji i technologii budynku.

6. 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 usługowo-produkcyjnej.

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

8. Zaleca się, w przypadku lokalizacji nowych osiedli mieszkaniowych, stosowanie ujednoczonych projektów budowlanych w obrębie kilku sąsiadujących ze sobą działek.

9. 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.

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

rodzaj zabudowy	wskaźnik powierzchni zabudowy	wskaźnik intensywności zabudowy	powierzchnia biologicznie czynna
zagrodowa	do 60%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 30%
mieszkaniowa jednorodzinna	do 40%	0,01 do 0,8	nie mniej niż 30%
mieszkaniowo-usługowa	do 60%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 30%
usługowa	do 50%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 30%
usług sportu i rekreacji	do 30%	0,01 do 0,6	nie mniej niż 50%
produkcyjna, usługowo-produkcyjna,	do 70%	0,01 do 1,2	nie mniej niż 10%

11. 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.

12. 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. Teren objętym niniejszym planem, w całości znajduje się w granicach Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W-J OChK).

Aktualny przebieg granic W-J OChK, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy obowiązujące w granicach Obszaru wyznacza Uchwała Nr XXXV/619/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 1 października 2013 r., poz.3311).

3. Część terenu planu, znajduje się granicach ustanowionych obszarów ochronnych Natura 2000.

1) Fragment terenu planu, obejmujący wschodnią część terenu sołectwa Brzeźno, znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Nidy”, kod obszaru: PLB 260001. Obszar został wyznaczony w § 2, ust. 97 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz.U.25.133 z późn. zm.).

Szczegółowe zasady ochrony Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Nidy” zostały określone w Planie zadań ochronnych, zatwierdzonym 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.2014.1477, późn.zm.).

2) Fragment terenu planu, obejmujący wschodnią część terenu sołectwa Brzeźno, znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Ostoja Sobkowsko – Korytnicka” o kodzie PLH 260032, przyjętego Decyzją Wykonawczą Komisji Nr 2016/2334 z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia dziesiątego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz.U.U.E L 2016.353 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.2016.2134 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 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.

4. Część obszarów objętych planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP):

1) Północno – zachodnia część terenu sołectwa Brzeźno, znajduje się w granicach **GZWP Nr 416 „Małogoszcz”**.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 416 „Małogoszcz” 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 bez zastrzeżeń 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.

Większość terenu sołectwa Brzeźno, za wyjątkiem południowo – wschodniego fragmentu, 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) Tereny sołectw Miąsowa i Osowa oraz południowo – zachodnia część terenu sołectwa Brzeźno, znajduje się w granicach **GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”**.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 409 „Niecka Miechowska SE” 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. Opracowana dokumentacja zawiera propozycję ochrony obszaru zbiornika i jego otoczenia.

Południowo – zachodnia część terenu sołectwa Brzeźno, większość terenu sołectwa Osowa oraz południowa część terenu sołectwa Miąsowa, znajduje się w proponowanym obszarze ochrony zbiornika: „B” – stanowiącym uprawy rolne wraz z terenami zabudowy wiejskiej oraz w proponowanym obszarze „C” – stanowiącym obszary leśne.

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, nie posiadających 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.

Obszary ochrony GZWP ustanowione zostaną na mocy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. Rozporządzenie określi obszary ochrony, zasady postępowania i zakres działań ochronnych zmierzających do właściwego gospodarowania zasobami zbiornika w sposób gwarantujący ochronę ilościową i jakościową wód zbiornika.

5. W granicach terenu objętego planem, w sołectwach: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, wskazuje się orientacyjne lokalizacje studni wierconych. Ich lokalizację i ochronę należy każdorazowo uwzględniać w zagospodarowaniu terenów. W granicach terenu objętego planem nie występują ujęcia wód podziemnych zasilające wodociągi grupowe obsługujące miejscowości w granicach planu.

6. W granicach terenu objętego planem znajduje się fragment rzeki Nidy, stałe i okresowe cieki wodne, stawy hodowlane oraz niewielkie oczka i zbiorniki wodne, pełniące funkcje



przyrodnicze, gospodarcze i krajobrazowe, wymagających zachowania i ochrony.

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

- umożliwienia dostępu w ramach powszechnego korzystania z wód,
- umożliwienia administratorowi robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,
- umożliwienia wstawienia znaków żeglugowych,
- 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 otuliny biologicznej cieków wodnych.

2) Nakazuje się zachować wzdłuż istniejących rzek i cieków, 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 grodzenia 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) W granicach terenu objętego planem, należy uwzględniać cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, zawarte „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.

7. 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 ze Świętokrzyskim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach. Lokalizacja obiektów na terenach zmeliorowanych nakłada na Inwestora obowiązek przebudowy systemu melioracji.

8. 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 mniejszej 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 odrębnych. W pasie terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie lasów zaleca się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

9. 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 symbolami 3.MN, 10.MN, 16.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dla terenu oznaczonego symbolem 16.U, jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- dla terenów oznaczonych symbolami 3,RM, 3.RM.MN, 10.RM, 10.RM.MN, 16.RM, 16.RM.MN, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- dla terenu oznaczonego symbolem 10.US, 16.US, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

10. 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 parków krajobrazowych i rezerwatów;
- stref ochronnych ujęć wody;
- tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania.

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

1. Na terenie objętym planem, w granicach sołectw Osowa i Brzeźno, wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obejmujące stanowisko lub stanowiska archeologiczne (ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska, stanowiska produkcyjne) zdefiniowane w art. 3, pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446, z późn.zm.) i objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 3 cyt. ustawy, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych. Zasięg strefy został określony wraz z zakresem potencjalnego oddziaływania odnotowanych w terenie faktów osadniczych na krajobraz kulturowy.

Strefa wprowadza zakaz dewastacji terenu poprzez wybiórkę piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu. W obrębie stref zlokalizowanych na gruntach rolnych dopuszcza się dalsze rolnicze ich użytkowanie, pod warunkiem nie dopuszczenia do dewastacji terenu strefy.

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

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

2. W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu art. 6 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 z późn.zm.).

3. W granicach terenu objętego planem znajdują się miejsca pamięci:

- Osowa – obiekt upamiętniający ofiary II wojny światowej;
  - Mięsowa – pomnik Pomordowanym Za Wolność i Ludową Ojczyznę – przy torach kolejowych w pobliżu wiaduktu drogowego drogi E7;
- wymagające objęcia ochroną, poprzez uporządkowanie i właściwą ekspozycję.

4. 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, we wschodniej części sołectwa Brzeźno, wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz fragment wałów przeciwpowodziowych rzeki Nidy.

a) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono w oparciu o zasięg zalewu wodą Q1% od rzeki Nidy, określony w opracowaniu Dyrektora RZGW w Krakowie pn. „Wyznaczenie stref zagrożenia powodziowego w zlewni jako integralny element studium ochrony przeciwpowodziowej”, stanowiącym I etap studium ochrony przeciwpowodziowej.

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

b) W granicach planu, w dolinie rzeki Nidy, na terenie sołectwa Brzeźno, znajduje się fragment wałów przeciwpowodziowych. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z art. 88 n Ustawy Prawo wodne, zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50,0 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Zakazów, o których mowa powyżej, nie stosuje się do robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

Jeżeli nie wpłynie to na szczelności stabilność wałów przeciwpowodziowych, Marszałek Województwa może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych powyżej.

2. 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.2016.2147 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 odrębnych;
- 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 i 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 projektowanych i istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszej 5,0 m od obrysu transformatora w stacji napowietrznej – słupowej; Ewentualne zbliżenie budynku do stacji transformatorowej 15/0,4 kV, należy uzgodnić z jednostką eksploatującą stację, 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 zabudowy kubaturowej i prowadzeniu 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 docelowego wykorzystania innego niż rolnicze, do czasu realizacji funkcji wynikającej z planu, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu, bez możliwości lokalizacji zabudowy tymczasowej, przebudowy, rozbudowy i modernizacji 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, oraz 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, fragment odcinka Chęciny – Jędrzejów, w granicach terenu niezbędnego dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Teren obejmuje teren pasa drogowego drogi ekspresowej wraz z przebudową i budową węzłów drogowych, przebudowy fragmentu drogi powiatowej, przebudowy i przełożenia fragmentów dróg gminnych, budowy wiaduktu nad terenem kolei linii Warszawa – Kielce – Kraków, budowy miejsca obsługi podróżnych (MOP II SMYKÓW), budowy systemu dróg zbiorczych obsługujących ruch lokalny wraz z poszerzeniami terenu niezbędnymi dla kompleksowej realizacji inwestycji. Szerokość pasa drogowego wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i systemem dróg zbiorczych – zgodnie z rysunkiem planu. Parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i 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. W północnej części przebiegu drogi, objętej planem, pod projektowaną drogą, przewiduje się lokalizację przejścia dla zwierząt, wymagającego zapewnienia swobodnego dostępu zwierząt do przejścia, poprzez zakaz grodu gruntów rolnych w odległości minimum 200 m od terenu przejścia.
- **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 S 7 istniejący odcinek zostanie wyłączony z ewidencji dróg krajowych i stanowić będzie drogę obsługującą istniejące i projektowane zagospodarowanie. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – ok. 26,0 m, zgodnie z rysunkiem 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-Z** – istniejący odcinek drogi powiatowej nr 0158T Mnichów – Mokrsko – Motkowice – Imielno, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy zbiorczej, kierującej ruch w kierunku węzła drogowego Mnichów na drodze ekspresowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m. 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-L.1** – istniejący odcinek drogi powiatowej nr 0152T Mieronice – Bizoręda – Miąsowa, 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, przyległe do jezdni.
- **KD-L.2** – istniejący odcinek drogi powiatowej nr 0151T Mniszek – Mzurowa – Miąsowa, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KD-L.3** – istniejący odcinek drogi gminnej nr 383001T Osowa – Piaski – Mokrsko Górne, przewidywane do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KD-L.4** – istniejący odcinek drogi gminnej nr 383009T droga krajowa nr 7 – Brzeźno i istniejący odcinek drogi gminnej nr 383002T Brzegi – Brzeźno – Wólka Kawęcka, przewidywane do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, projektowane przedłużenie w kierunku Wólki Kawęckiej - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu (część drogi po istniejącym śladzie drogi ogólnodostępnej, po terenie kolei). Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KD-L.5** – projektowany odcinek drogi gminnej Brzeźno – Wólka Kawęcka, (w części po fragmencie drogi gminnej nr 383009T droga krajowa – Brzeźno), przewidywany do budowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m. Część drogi po istniejącym śladzie drogi ogólnodostępnej, po terenie kolei. Pozostałe parametry drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy chodniki dwustronne lub jednostronne przyległe do jezdni.
- **KD-D** – istniejący odcinek drogi gminnej nr 383002T, Brzegi – Brzeźno – Wólka Kawęcka, przewidywana do przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
- **KDW.1** – istniejące drogi wewnętrzne, obsługujące zabudowę, projektowane do przebudowy na parametry drogi klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
- **KDW.2** – istniejące drogi wewnętrzne, obsługujące zabudowę, projektowane do przebudowy na parametry drogi klasy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.
- **KDW.3** – projektowana droga wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową, zagrodową i tereny rolne. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, jezdni – 5,0 m.

- **KDW.4** – projektowana droga wewnętrzna, obsługująca zabudowę mieszkaniową, zagrodową i tereny rolne. Szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0÷10,0 m. Szerokość jezdni na odcinkach zabudowanych 4,5÷5,0 m; na odcinkach pozostałych – 3,5 m.
- **KX** – istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne obsługujące zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6,0 m. W granicach ciągów pieszo-jezdnych o szerokości znacznie przekraczającej minimalną szerokość, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

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 programie 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 odwadniająca 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.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 dla budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi od poszczególnych dróg:

Klasa drogi (ulicy)	nieprzekraczalna linia zabudowy (m)
Ekspresowa KD-S	238÷64 – 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
Zbiorcza – KD-Z	30 – 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 – KDW	6 – od linii rozgraniczającej drogi

8. Odległości lokalizacji pozostałej zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. 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).

10. Ustala się przebieg trasy rowerowej, wytyczony w pasie drogowym drogi publicznej dojazdowej, oraz drogami wewnętrznymi, dojazdowymi do pól i po terenie wału przeciwpowodziowego (nieurządzona), w miejscach wskazanych na rysunku planu.

Ścieżki rowerowe przebiegające ww. drogą publiczną, 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.

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

- dla terenów zabudowy zagrodowej – 1÷2 miejsca na mieszkanie;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – 1÷2 miejsca na mieszkanie;
- dla terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 2÷3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla terenów produkcyjnych, magazynowych, składowych – 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).

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 zarządzających sieciami.
- Sołectwo Brzeźno, należy zasilić w wodę z ujęcia położonego poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków. Wodociąg „Sobków” zaopatruje w wodę miejscowość Brzeźno (w granicach planu) i Sobków, Staniowice, Mokrsko Dolne i Górne, Wólkę Kawęcką. Nowe i Stare Kotlice (poza granicami planu). Praca sieci wodociągowej wspomagana jest przez zbiorniki wyrównawcze o pojemności:  $V = 3 \times 50 \text{ m}^3$  (położone na wzgórzu na północ od Sobkowa),  $V = 50 \text{ m}^3$  (położony w przysiółku Piaski dla potrzeb sołectwa Brzeźno) oraz  $V = 50 \text{ m}^3$  (w przysiółku Bugaj dla potrzeb sołectw Nowe i Stare Kotlice).



- Sołectwa Miąsowa i Osowa, należy zasilić w wodę z ujęcia położonego poza granicami planu, na terenie sołectwa Mzurowa. Wodociąg „Mzurowa” zaopatruje w wodę miejscowości Miąsowa, Osowa (w granicach planu) i Mzurowa (poza granicami planu). Praca sieci wodociągowej wspomagana jest przez zbiornik wyrównawczy o pojemności  $V = 100,0 \text{ m}^3$  wykonany na terenie ujęcia.
  - b) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej przedstawiono na rysunku planu. Przebiegi projektowanej sieci mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
  - c) Dopuszcza się zmianę ujęcia przewidzianego do docelowej obsługi dla poszczególnych sołectw oraz zaopatrzenie pojedynczej zabudowy w wodę ze studni kopanych.
  - d) Istniejącą sieć wodociągową przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych.
- a) Istniejącą sieć kanalizacyjną posiadają wszystkie sołectwa objęte planem. Docelowo wszystkie ścieki sanitarno – bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno – pompowym oraz w systemie ciśnieniowym – Presskan, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
  - b) Wszystkie odprowadzane ścieki sanitarno – bytowe należy przed odprowadzeniem do odbiornika oczyścić, w mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem planu, na terenie sołectwa Sobków, przewidzianej w okresie docelowym do obsługi terenu całej gminy Sobków.
  - c) 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 szczególnych.
  - d) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przedstawiono na rysunku planu. Przebiegi projektowanej sieci mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
  - e) Na okres przejściowy, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej na całym obszarze planu, obecnie nie posiadającym sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się korzystanie ze szczelnych bezodpływowych zbiorników z zapewnieniem wywozu ścieków wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na gminnej oczyszczalni ścieków w Sobkowie.
  - f) Dla zabudowy rozproszonej zlokalizowanej w znacznym oddaleniu od istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji, dopuszcza się indywidualne rozwiązania unieszkodliwiające ścieki sanitarne ze szczelnymi zbiornikami na ścieki włącznie.
  - g) Istniejącą sieć kanalizacyjną przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy.
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.
  - 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 Rozporządzeniem 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.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 średniego i/lub niskiego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Realizacja sieci rozdzielczej nastąpi po wykonaniu w miejscowości Mokrsko 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) Przedstawione na rysunku planu, projektowane przebiegi sieci gazowej mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- d) Do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z gazu butlowego propan – butan.
- e) 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 obszaru planu 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 planu, 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 odrębnych.

#### 6. Telekomunikacja.

- a) Łączność telefoniczną w granicach planu należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- 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.
- c) Obszar planu znajduje się w zasięgu operatorów sieci telefonii komórkowej. W granicach planu, znajdują się dwie istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej, zlokalizowane po jednej w sołectwach Brzeźno i Miąsowa.
- d) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, 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 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) Tereny miejscowości Brzeźno, Miąsowa i Osowa, zasilane są w energię elektryczną układem linii 15 kV z GPZ Kije, GPZ Jędrzejów 1 i GPZ Wolica o napięciu 110/15 kV, zlokalizowanych odpowiednio w Kijach, Jędrzejowie i Wolicy.
- 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 transformatorowej 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 odejść napowietrznych lub kablowych, z najbliższego 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 kablownienie 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 nowoprojektowanej zabudowy usługowej, użyteczności publicznej i przemysłowej, budowę budowli ochronnych (schronów i ukryć), na etapie projektu budowlanego;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci ulic, dróg wylotowych i terenów zielonych, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia zasilania zakładów produkcyjnych i wszystkich obiektów ważnych z obronnego punktu widzenia; w energię, wodę, gaz z dwóch niezależnych źródeł zasilania, w miarę istniejących możliwości;
- zarezerwowania terenów pod budowę awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- przystosowywania nowobudowanych obiektów sanitarnych (łazienki, pralnie, myjnie samochodowe) do potrzeb prowadzenia zabiegów specjalnych – likwidacji skażeń;
- dążenia do pokrycia terenu gminy syrenami elektrycznymi dla celów alarmowych oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

### Rozdział III

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

§ 21.1. 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 towarzyszących funkcji podstawowej – garaże i budynki gospodarcze, infrastruktury technicznej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, małej architektury, zieleni.

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. Dopuszcza się odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki, 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.

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

7. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów, oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi uzupełniających istniejący układ komunikacyjny, 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.

§ 22.1. 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 zabudowy mieszkaniowej lub w inny sposób nie ograniczający komfortu zamieszkiwania w budynkach mieszkalnych.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków, 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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.

2. Dla terenu 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 częściach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, infrastruktury technicznej, garaży, parkingów związanych z funkcją podstawową, zieleni.

4. Istniejące w granicach terenu budynki mieszkalne i usługowe zlokalizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, przyjmuje się do zachowania jako trwałe sposoby zagospodarowania terenu.

5. Budynki gospodarcze i produkcyjne o charakterze uciążliwym należy lokalizować na zapleczach zabudowy mieszkaniowej lub w inny sposób nie ograniczający komfortu zamieszkiwania w budynkach mieszkalnych. Nie wprowadza się ograniczeń programowych dla chowu i hodowli zwierzęcej, poza wynikającymi z obowiązujących przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków, 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, nieposiadających 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 uwzględnić 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.

**§ 24.1.** Wyznacza 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, obsługi komunikacji kolejowej, 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. Dla terenów oznaczonych symbolem **U(P)** dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, na warunkach określonych dla terenów oznaczonych symbolem **P**.

5. 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.

6. 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.

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 uwzględnić 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.

**§ 25.1.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. Dla terenów ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja budynków i obiektów budowlanych z zakresu sportu i rekreacji.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. W programie inwestycji należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych dla

potencjalnych kibiców i obsługi, w wielkości dostosowanej do potrzeb wynikających z programu inwestycji, uwzględniając potrzebę wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 uwzględniać 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.

**§ 26.1.** 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 elektrowni i farm wiatrowych), magazynowaniem i składowaniem, oraz produkcją rolno-hodowlaną 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) dopuszcza 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, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania poszczególnych terenów 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 przeznaczanej 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 uwzględnić ustalenia ogólne 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.

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

2. W granicach terenów przewiduje się zachowanie, odtwarzanie, przebudowę zbiorników wód powierzchniowych (stawów), rzek i cieków dla celów gospodarczych, krajobrazowych i rekreacyjnych.

3. W granicach zbiorników wodnych, rzek i 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 zbiorników wód powierzchniowych, rzek i cieków, 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 cieków i zbiorników wodnych 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.

**§ 28.1.** Wyznacza 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 ogólne 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.



**§ 29.1.** Wyznacza się tereny urządzeń telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem T.

2. W granicach terenu przewiduje się budowę i przebudowę urządzeń związanych z telekomunikacją, stacji telefonii komórkowych, w sposób uwzględniający ochronę przed polami elektromagnetycznymi, określony w obowiązujących przepisach odrębnych.

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 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.

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

2. W granicach terenu 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 urządzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.

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

**§ 31.1.** Wyznacza się tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL.p.

2. W granicach terenów ZL.p przewiduje się wprowadzenie zieleni leśnej na podstawie planów zalesienia, opracowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących problematyki gospodarki leśnej.

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

4. Przy zalesianiu terenu należy zachować istniejący układ dróg dojazdowych do pól i lasów, zapewniający ogólną dostępność do terenu.

**§ 32.1.** 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.

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 infrastruktury technicznej, 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 zbiorników wód powierzchniowych, rzek i cieków 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.

7. W granicach terenu znajdują się wały przeciwpowodziowe objęte ochroną przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

**§ 33.1.** Wyznacza się tereny wałów przeciwpowodziowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ.W**

2. Zgodnie z art. 88n, ust 1 ustawy prawo wodne dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno lub przepędzania zwierząt z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenie drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

3. Marszałek województwa, może w drodze decyzji, zwolnić od niektórych zakazów określonych powyżej.

4. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację terenowej ścieżki rowerowej.

**§ 34.1.** 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, sadowniczą i hodowlaną (zabudowy zagrodowej), towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej. Nie wprowadza się ograniczeń programowych dla chowu i hodowli zwierzęcej, poza wynikającymi

z obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów oraz urządzeń, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej infrastruktury technicznej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią).

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. W 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. 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 odrębnymi, ustalony w momencie lokalizacji zabudowy.

**§ 35.1.** Wyznacza się tereny kolejowe zamknięte, oznaczone na rysunku planu symbolem TZ.

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

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów handlu i gastronomii, obiektów zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatacyjnych, urządzeń związanych z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczeniem ruchu pociągów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń 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 uwzględnić ustalenia ogólne 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.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).

#### **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:

**§ 36.1. Sołectwo 3. Brzeźno**, o ogólnej powierzchni ok. 477,56 ha, znajduje się w studium... w obrębie obszaru o dominującej funkcji rolniczej, oznaczonego „IIa”, preferowanego do rozwoju rolniczego.

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

- lokalizacja całego terenu sołectwa w granicach Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W-J 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 większej części terenu sołectwa w proponowanym podobszarze ochrony: „A” i „B” GZWP Nr 416 „Małogoszcz”;
- lokalizacja części sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- lokalizacja części sołectwa w granicach proponowanego obszaru ochrony zbiornika: „B” i „C” GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- występowanie terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
- występowanie fragmentu wałów przeciwpowodziowych;
- występowanie terenów zmeliorowanych;
- występowanie stref ochrony stanowisk archeologicznych;
- lokalizacja części sołectwa w granicach prognostycznego występowania piasków czwartorzędowych.

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 (gminna) – KD-L.3, KD-L.4, KD-L.5
- droga publiczna, klasy dojazdowej – KD-D,
- drogi wewnętrzne – KDW.4;
- 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:

- **3.MN** – tereny o pow. ok. 7,42 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- **3.RM.MN** – tereny o pow. ok. 11,79 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej

- jednorodzinnej;
- **3.RM** – tereny o pow. ok. 5,93 ha – tereny zabudowy zagrodowej;
  - **3.U** – teren o pow. ok. 0,16 ha – tereny usług publicznych i komercyjnych;
  - **3.P.1** – teren o pow. ok. 14,82 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, 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 § 26 ust.6 ustaleń planu;
  - **3.P.2** – teren o pow. ok. 4,35 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, w tym biogazowni, punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 26 ust.6 ustaleń planu;
  - **3.P.3** – teren o pow. ok. 5,68 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, w tym urządzeń fotowoltaiki, granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 26 ust.6 ustaleń planu;
  - **3.P.4** – tereny o pow. ok. 3,81 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 26 ust.6 ustaleń planu;
  - **3.WS** – teren o pow. ok. 16,67 ha – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych – rzeka Nida;
  - **3.K** – teren o pow. ok. 0,02 ha – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
  - **3.T** – teren o pow. ok. 0,04 ha – teren urządzeń telekomunikacji
  - **3.ZL** – tereny o pow. ok. 8,66 ha – tereny lasów i gruntów leśnych;
  - **3.ZL.p** – tereny o pow. ok. 24,95 ha – tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia;
  - **3.ZŁ** – tereny o pow. ok. 84,00 ha – tereny łąk i pastwisk;
  - **3.ZŁ.W** – teren o pow. ok. 0,45 ha – tereny wałów przeciwpowodziowych;
  - **3.R** – tereny o pow. ok. 236,25 ha – tereny gruntów rolnych;
  - **3.TZ** – teren o pow. ok. 25,02 ha – teren kolejowy zamknięty.

§ 37.1. Sołectwo **10. Mięsowa**, o ogólnej powierzchni ok. 441,75 ha, znajduje się w studium... w obrębie obszaru o dominującej funkcji rolniczej, oznaczonego „IIa”, preferowanego do rozwoju rolniczego.

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

- lokalizacja całego terenu sołectwa w granicach Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W-J OChK);
- lokalizacja całego terenu sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- lokalizacja części sołectwa w granicach proponowanego obszaru ochrony zbiornika: „B” i „C” GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- występowanie terenów zmeliorowanych.

3. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach sołectwa stanowią:

- droga publiczna, klasy głównej ruchu przyspieszonego – KD-GP;
- drogi publiczne, klasy lokalnej (gminna) – KD-L.1, KD-L.2, KD-L.3;
- drogi wewnętrzne, klasy dojazdowej – KDW.1, KDW.4;
- 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:

- 10.MN – tereny o pow. ok. 31,22 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- 10.RM.MN – tereny o pow. ok. 38,04 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10.RM – tereny o pow. ok. 36,89 ha – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10.U – tereny o pow. ok. 2,44 ha – tereny usług publicznych i komercyjnych, część terenu zabudowana w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę;
- 10.U(P) – tereny o pow. ok. 0,61 ha – tereny usług publicznych i komercyjnych, z możliwością lokalizacji zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, istniejącą w granicach terenu zabudowę mieszkaniową zachowuje się z prawem do modernizacji, przebudowy i remontu;
- 10.US – teren o pow. ok. 0,93 ha – tereny usług sportu i rekreacji;
- 10.P – tereny o pow. ok. 3,76 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów; granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 26 ust.6 ustaleń planu;
- 10.P(R) – tereny o pow. ok. 1,04 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów związanych z produkcją rolno-hodowlaną i przetwórstwem rolniczym;
- 10.K – teren o pow. ok. 0,04 ha – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 10.T – teren o pow. ok. 0,20 ha – tereny urządzeń telekomunikacji;
- 10.ZL – tereny o pow. ok. 29,71 ha – tereny lasów i gruntów leśnych;
- 10.ZL.p – tereny o pow. ok. 17,89 ha – tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia;
- 10.ZŁ – tereny o pow. ok. 2,55 ha – tereny łąk i pastwisk;
- 10.R – tereny o pow. ok. 254,85 ha – tereny gruntów rolnych;
- 10.TZ – teren o pow. ok. 12,90 ha – teren kolejowy zamknięty.

§ 38.1. Sołectwo 16.Osowa, o ogólnej powierzchni ok. 313,50 ha, znajduje się w studium... w obrębie obszaru o dominującej funkcji rolniczej, oznaczonego „IIa”, preferowanego do rozwoju rolniczego.

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

- lokalizacja całego terenu sołectwa w granicach Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W-J OChK);
- lokalizacja całego terenu sołectwa w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- lokalizacja większej części sołectwa w granicach proponowanego obszaru ochrony zbiornika: „B” i „C” GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;

3. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach sołectwa stanowią:

- projektowana droga publiczna, klasy ekspresowej – KD-S;
- droga publiczna, klasy głównej ruchu przyspieszonego – KD-GP;
- droga publiczna, klasy zbiorczej – KD-Z;
- drogi publiczne, klasy lokalnej (gminna) – KD-L.3, KD-L.4;
- drogi wewnętrzne, klasy dojazdowej – KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4;
- 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:

- **16.MN** – tereny o pow. ok. 36,47 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej;
- **16.RM.MN** – tereny o pow. ok. 34,14 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **16.RM** – tereny o pow. ok. 4,96 ha – tereny zabudowy zagrodowej;
- **16.U** – tereny o pow. ok. 4,41 ha – tereny usług publicznych i komercyjnych;
- **16.US** – tereny o pow. ok. 1,11 ha – tereny usług sportu i rekreacji;
- **16.P** – tereny o pow. ok. 1,08 ha – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, granica terenu stanowi granicę potencjalnej strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenu, w sytuacji lokalizacji urządzeń o których mowa w § 26 ust.6 ustaleń planu;
- **16.WS** – tereny o pow. ok. 1,83 ha – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- **16.ZL** – tereny o pow. ok. 7,27 ha – tereny lasów i gruntów leśnych;
- **16.ZL.p** – tereny o pow. ok. 16,48 ha – tereny gruntów rolnych, przewidywanych do zalesienia;
- **16.R** – tereny o pow. ok. 155,70 ha – tereny gruntów rolnych;
- **16.ZŁ** – tereny o pow. ok. 1,22 ha – tereny łąk i pastwisk;
- **16.TZ** – teren o pow. ok. 19,04 ha – teren kolejowy zamknięty.

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

§ 39. 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, U(P) – 25 %;
- dla terenów oznaczonych symbolem P – 30 %;
- dla terenów pozostałych nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

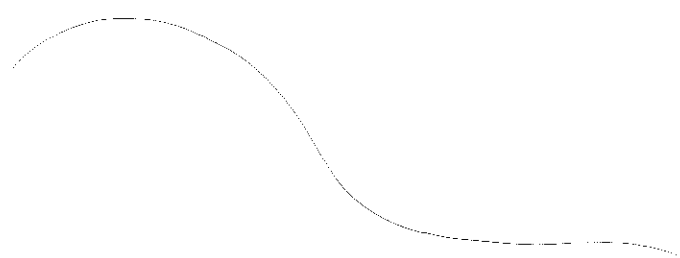
#### **Rozdział V Przepisy końcowe**

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobków.

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY SOBKÓW  
*Ryszard Dębiński*





**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XXXIX/261/2017 Rady Gminy Sobków z dnia 3 listopada 2017 roku,**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy**  
**Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa**

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017.1073) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

**Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

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

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

- zasady 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;
- wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni izolacyjno-dekoracyjnej w granicach działek.

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

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

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

**2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

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

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

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

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

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

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

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

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

W granicach terenu objętego planem w miejscowości Brzeźno i Osowa, plan wyznaczył strefy ochrony stanowisk archeologicznych, obejmujące stanowisko lub stanowiska archeologiczne (ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska, stanowiska produkcyjne) zdefiniowane w art. 3, pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446, z późn.zm.), objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 3 cyt. ustawy, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych.

Zasięg strefy został określony wraz z zakresem potencjalnego oddziaływania odnotowanych w terenie faktów osadniczych na krajobraz kulturowy.

Strefa wprowadza zakaz dewastacji terenu poprzez wybiórkę piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu. W obrębie stref zlokalizowanych na gruntach rolnych dopuszcza się dalsze rolnicze ich użytkowanie, pod warunkiem nie dopuszczenia do dewastacji terenu strefy.

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

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

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

W granicach terenu objętego planem znajdują się miejsca pamięci:

- Osowa – obiekt upamiętniający ofiary II wojny światowej;
  - Miąsowa – pomnik Pomordowanym Za Wolność i Ludową Ojczyznę – przy torach kolejowych w pobliżu wiaduktu drogowego drogi E7;
- wymagające objęcia ochroną, poprzez uporządkowanie i właściwą ekspozycję.

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

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

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

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

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

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

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

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

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

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynnikiem takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, zapewnienie dojazdu, 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 sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni będzie miało przeznaczenie terenów określonych w planie jako nowe cele rozwojowe o funkcji mieszkaniowo-produkcyjnej (zabudowa zagrodowa), mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, przemysłowej (działalności gospodarczej), sportu i rekreacji, zalesień. 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, jest środkiem do uzyskania wzrostu wartości nieruchomości przewidzianej ustaleniami planu na cele inwestycyjne.

#### **7) prawo własności;**

Tereny objęte planem w przeważającej części stanowią własność prywatną.

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

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

Część terenów przeznaczonych ustaleniami planu na różne funkcje rozwojowe stanowi własność Gminy w Sobkowie. Są to tereny przewidziane ustaleniami planu, na cele usług sportu i rekreacji w Miąsowej i Osowej, kompleks terenów usługowych (zespół usług, w tym usług oświaty i wychowania) w Osowej, tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów w Miąsowej i Osowej.

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

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

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

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

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- przewidywania dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej, użyteczności publicznej i przemysłowej, budowę budowli ochronnych (schronów i ukryć), na etapie projektu

- budowlanego;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci ulic, dróg wylotowych i terenów zielonych, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
  - zapewnienia zasilania zakładów produkcyjnych i wszystkich obiektów ważnych z obronnego punktu widzenia; w energię, wodę, gaz z dwóch niezależnych źródeł zasilania, w miarę istniejących możliwości;
  - zarezerwowania terenów pod budowę awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
  - przystosowywania nowobudowanych obiektów sanitarnych (łazienki, pralnie, myjnie samochodowe) do potrzeb prowadzenia zabiegów specjalnych – likwidacji skażeń;
  - dążenia do pokrycia terenu gminy syrenami elektrycznymi dla celów alarmowych oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
  - przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

#### **9) potrzeby interesu publicznego;**

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

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

Część potrzeb terenowych, ujawnionych w trakcie prac nad zmianą studium i później nad ustaleniami niniejszego planu nie mogła być zrealizowana ze względu na występujące formalne i prawne ograniczenia rozwoju obowiązujące na terenie ich lokalizacji, kolidujące z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu tj. występowanie form ochrony przyrody (Natura 2000), obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny występowanie gleb wysokich klas bonitacyjnych, niekorzystne rozpraszanie zabudowy.

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

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

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

- zapewnienia dostępu do istniejącego wodociągu gminnego z możliwością jego rozbudowy w miarę pojawiających się potrzeb;
- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, docelowo w sposób zorganizowany do istniejącej kanalizacji sanitarnej, z możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo po terenie, oraz potrzeby

- oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenu, przed wprowadzeniem ich do wód lub ziemi; docelowo ścieki deszczowe z części zabudowanej terenu planu, należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- zapewnienia gospodarstwom dostępu do gazu przewodowego z projektowanej sieci gazu średniego i/lub niskiego ciśnienia, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
  - gospodarowania odpadami, poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sobków oraz wcześniejszą segregacją odpadów i odzyskiwaniem surowców wtórnych;
  - zapewnienia dostępu do telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej oraz internetowej (szerokopasmowej) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na warunkach określonych przez zarządzających siecią;
  - zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zaleceniem stosowania paliw „ekologicznych”;
  - zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego, poprzez przebudowę i modernizację sieci oraz budowę fragmentów linii elektroenergetycznej 15 kV napowietrznych lub kablowych, wyprowadzonych z istniejącego układu zasilania, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych lub wewnętrznych oraz sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z tych stacji.

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

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

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

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

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

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa”, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Sobkowie i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP, z informacją o możliwości udziału w wyłożeniu, i publicznej dyskusji nad rozwiązaniami określonymi w planie.

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

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

W wyniku ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu wpłynęły kolejne uwagi do rozwiązań przyjętych w planie.

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

W wyniku kolejnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do rozwiązań określonych w sporządzanym planie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wodociąg „Mzurowa”** - ujęcie wody, położone w środkowej części Mzurowej, w pobliżu zabudowy, składa się z dwóch studni głębinowych: zasadniczej, o wydajności  $40\text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $26,5\text{ m}$ , i awaryjnej, o wydajności  $21\text{ m}^3/\text{h}$  przy depresji  $21,0\text{ m}$ . Zasoby dyspozycyjne zatwierdzono w kategorii „B” w wysokości  $40\text{ m}^3/\text{h}$  (dla całego ujęcia). Pracę wodociągu wspomaga zbiornik wyrównawczy o pojemności  $100\text{ m}^3$  zlokalizowany na terenie ujęcia.

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

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

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

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

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

**Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

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

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

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

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

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

**Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;



3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

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

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

W studium tereny objęte planem zostały zdefiniowane jako:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ocena wykazała częściową nieaktualność obowiązującego Studium... wraz z kolejnymi zmianami. Teren objęty planem był wcześniej przedmiotem zmiany Nr 3 Studium... i na tym etapie zapisy studium zostały uaktualnione w zakresie wynikającym ze zmiany przepisów oraz nowych potrzeb budowlanych a sporządzany aktualnie plan uwzględni rozwiązania przyjęte w Studium...

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

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

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

#### **Potencjalne dochody gminy stanowią:**

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

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

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

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

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

- opłaty adiacenckie z tytułu:

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

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

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

**Powyższe podatki ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste 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, oraz odwodnienie terenu powierzchniowe po terenie.**

- 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 Dębiński*

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, w trakcie procedury planistycznej był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 15 września 2016 r. do 13 października 2016 r., z terminem przyjmowania uwag do projektu do dnia 28 października 2016 r., z publiczną dyskusją w dniu 12 października 2016 r.

- od 23 stycznia 2017 r. do 20 lutego 2017 r., z terminem przyjmowania uwag do projektu do dnia 07 marca 2017 r., z publiczną dyskusją w dniu 15 lutego 2017 r.

- od 20 lipca 2017 r. do 18 sierpnia 2017 r., z terminem przyjmowania uwag do projektu do dnia 04 września 2017 r., z publiczną dyskusją w dniu 09 sierpnia 2017 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w pierwszym i drugim terminie wpłynęły uwagi do rozwiązań przyjętych w planie, które zostały uwzględnione w ostatecznej wersji planu.

W trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu 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 Dębiński*

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, 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), uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, Rada Gminy Sobków przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, w granicach sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, 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 Debiński*