

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Sobków z dnia ..... 2020 roku, w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 części „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa”, na terenie sołectwa Miąsowa.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945, z późn. zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem**.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

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

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

W planie w § 10. Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i § 21 ustalenia szczegółowe, zostały określone, w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem.;
- maksymalne wysokości projektowanych i przebudowywanych budynków;  
zasady kształtowania dachów i kolorystykę zabudowy.
- wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne.

Parametry działki pozwalają na realizację zabudowy w jej obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną działki.

#### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Ustalenia określone powyżej wraz z obowiązującymi przepisami odrębnymi, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

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

- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,

- konieczność ochrony wód, w tym zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 409 (GZWP) „Niecka Miechowska SE”, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

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

W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

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

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające dopuszczalne normy hałasowe dla terenów zlokalizowanych w granicach planu.

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

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

W ustaleniach planu wprowadzone zostały ograniczenia w zabudowie.

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

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

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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 wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się obniżenia wartości nieruchomości.

Ogółem teren objęty planem stanowi działka o pow. 3.601,0 m<sup>2</sup> i obecnie jest to teren zabudowany obiektami budowlanymi i infrastrukturą techniczną.

Teren działki: o pow. 3.501,0 m<sup>2</sup>, stanowi zabudowę usługowo - mieszkaniową tj. zabudowa usługowa związana z działalnością gospodarczą dotyczącą, magazynowania, składowania, w zakresie przerobu drewna - zakład stolarski oraz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, oznaczony symbolem U.MN; o pow. łącznej 100,0 m<sup>2</sup> to wyznaczone fragmenty terenów przeznaczonych na poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg wewnętrznych,

(obsługujących zabudowę), projektowanych do przebudowy KDW1 i KDW4, ustalonych w planie stanowiącym przedmiot zmiany.

#### **7) prawo własności;**

Tereny objęte planem stanowi własność prywatną.

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

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

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,
- lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),
- wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

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

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do usług związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną i planowaną do rozwoju w zakresie przerobu drewna związanego z zakładem stolarskim, stwarzając potencjalne miejsca pracy, dobrze powiązany z podstawowym układem komunikacyjnym, z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem wynikał głównie z wcześniej zgłoszonego indywidualnego wniosku mającego na celu uporządkowanie funkcji istniejącej zabudowy, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej poprzez zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i realizację nowych uzupełniających istniejącą zabudowę.

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

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

- zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w sąsiedztwie planu, poza jego granicami, z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie sołectwa Sobków;
- odprowadzenie ścieków technologicznych z istniejących i projektowanych budynków działalności gospodarczej, należy odprowadzić do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przed odprowadzeniem wymagają podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- odprowadzenia ścieków deszczowych - docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić do planowanej na terenie sołectwa Miąsowa kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych, wody opadowe należy odprowadzić powierzchniowo po terenie; docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych

powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz.1311). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia;

- zaopatrzenia w gaz przewodowy z projektowanej poza jego granicami planu sieci gazowej średniego ciśnienia; zasilanej projektowanej w sąsiedztwie planu poza jego granicami; realizacja sieci rozdzielczej nastąpi po wybudowaniu w sołectwie Mokrsko Dolne stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I<sup>o</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu budowy sieci gazu przewodowego dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym oraz z butli z gazem propan – butan;

- zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej w granicach planu linii elektroenergetycznej - kablowej niskiego napięcia; w sytuacjach koniecznych może zaistnieć potrzeba przebudowy całego układu zasilania i modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- zaopatrzenia w ciepło obiektów budowlanych istniejących i projektowanych w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw ekologicznych;

- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy oraz wcześniejszą segregacją odpadów; odpady poprodukcyjne, należy gromadzić w wyznaczonych do tego celu miejscach, a ich utylizacja odbywać się będzie w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym odpady do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- łączności telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej, szerokopasmowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Sobków Uchwały Nr VIII/66/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 części Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa, 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 zmiana planu dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

**W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Nr 1 części miejscowego planu wraz z prognozą, nie wpłynęły żadne wnioski/pisma od społeczeństwa.**

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

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 1 części Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa, 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.

Informacja dotyczyła również terminu i sposobu zgłaszania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy, oraz określała termin publicznej dyskusji na rozwiązaniach określonych w planie.

*W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie planu wpłynęły / nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa.*

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

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

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

Teren objęty zmianą planu w tym istniejące obiekty budowlane zlokalizowane na terenie planu zaopatrywane są w wodę z istniejącego wodociągu, zasilanego z ujęcia wody "Mzurowa", zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie sołectwa Mzurowa. Ujęcie składa się z dwóch studni: zasadniczej, o wydajności 40,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji 26,5 m i studni awaryjnej o wydajności 21,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji 21,0 m. Praca sieci wodociągowej jest wspomagana zbiornikiem wyrównawczym o pojemności 100 m<sup>3</sup>, zlokalizowanym na terenie ujęcia wody. Wydajność ujęcia zapewnia dotychczasowe i planowane pokrycie potrzeb odbiorcy. Woda z ujęcia „Gostków” jest dobrej jakości.

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

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

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami.

Przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania został określony w zmianie planu i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... z późn. zm, oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

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

-  
W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania:  
- „Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, dot. dostosowania przeznaczenia terenu działki o nr ewid. 198/3, położonej na terenie sołectwa Miąsowa do występujących potrzeb inwestycyjnych;

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa;

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa; stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej.

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

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

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

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

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

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

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

Kierunki rozwoju dla terenu objętego zmianą Nr 1 części miejscowego planu zostały zdefiniowane na etapie sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków”, uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/239/2001 Rady Gminy Sobków z dnia 19 listopada 2001r., z późniejszymi zmianami, jako teren zabudowy wielofunkcyjnej.

Teren objęty planem posiada bezpośredni dostęp do dróg gminnych - wewnętrznych, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu, poza jego granicami, co zapewnia obsługę komunikacyjną terenu i nie powoduje konieczności budowy dodatkowych dróg dojazdowych, uwzględniając potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

Obszar objęty planem jest położony w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Teren objęty planem został określony jako teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U.MN oraz zostały określone fragmenty terenu dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW, jako poszerzenie istniejących dróg wewnętrznych planowanych do przebudowy, zlokalizowanych poza granicami planu. Parametry istniejących dróg planowanych do przebudowy, zapewniających bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów zostały określone w planie będącym przedmiotem zmiany.

Usytuowanie terenu działki zainwestowanej w bezpośrednim sąsiedztwie układu komunikacyjnego pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

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

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie gminy Sobków została sporządzona analiza aktualności tych dokumentów wraz z jej wynikami i przyjęta Uchwałą Nr XXIV/167/2016 Rady Gminy Sobków z dnia 27 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków wraz ze zmianami oraz aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Sobków.

Teren objęty planem, uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium...ze zmianami oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

Sporządzona zmiana Nr 1 części miejscowego planu jest zgodna z wynikami sporządzonej analizy aktualności dokumentów planistycznych na terenie gminy Sobków.

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

Sporządzenie i uchwalenie zmiany nr 1 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa, na terenie sołectwa Miąsowa, spowoduje niewielkie zwiększenie wpływu środków finansowych do budżetu gminy wynikających ze zmiany sposobu użytkowania terenu działki jak i obiektów budowlanych istniejących oraz potencjalnie nowych. Budowa i utrzymanie infrastruktury technicznej i drogowej została określona w planie będącym przedmiotem zmiany.

W wyniku zmiany planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości oraz generuje możliwość uzyskania przez gminę renty planistycznej, która powstała by w wyniku sprzedaży działki będącej przedmiotem zmiany planu w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się uchwały uchwalającej miejscowy plan.

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

Układ komunikacyjny oraz istniejące sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna), stanowiące ustawowe zadania własne gminy, znajdują się poza granicami terenu objętego planem a ich realizacja wynika z poprzednich edycji planu będącej przedmiotem zmiany.

Infrastruktura techniczna stanowiąca system przyłączy będzie realizowana przez właściciela nieruchomości na jego koszt.

Jedynym potencjalnym wpływem do budżetu gminy będą zyski ze zmiany sposobu użytkowania terenu działki i budynków, zgodnie z wprowadzoną niniejszą zmianą planu

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

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

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

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

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

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

- 20% dla terenu oznaczonego symbolem U.MN;
- dla terenów pozostałych oznaczonych symbolami KDW.1 i KDW.4, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

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

- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych;

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

**Powyższe podatki ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste odstępstwa od ich zastosowania, zostały pominięte w prognozie. Zmiana planu nie przewiduje również podziału nieruchomości.**

**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 (rozbudowę dróg gminnych). Koszty związane z wykupem fragmentów działki zostały określone w planie będącym przedmiotem zmiany.**

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

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

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

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

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

**Oświetlenie drogowe jest zlokalizowane poza granicami zmiany planu.**



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

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

Potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany planu dla budżetu gminy w zakresie podatków od nieruchomości zostały wykonane w ramach sporządzania zmiany planu, a w zakresie infrastruktury drogowej dot. rozbudowy dróg będących w dyspozycji gminy (fragmenty pasów drogowych zlokalizowanych w granicach zmiany planu), zostały określone Prognozie skutków finansowych uchwalonego - w 2017 roku - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobków, obejmującego teren sołectw: Brzeźno, Miąsowa i Osowa”, będącego przedmiotem zmiany.