URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO BURMISTRZA
Wpłynęło dnia 19. 08. 2021
Ilość zał. ..... L.p.dz. .....
Podpis .....

Projekt

z dnia 19 sierpnia 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z uchwałą nr XXII/246/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, na wniosek Burmistrza Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz, zwaną dalej „zmianą planu", składającą się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składają się rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące integralnymi częściami uchwały - załącznik Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 4 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 5 do uchwały;

5) danych przestrzennych - załącznik Nr 6 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXII/246/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu oznaczono na rysunkach zmiany planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;

10) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) zasad kształtowania krajobrazu;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku zmiany planu.

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia zawarte w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) działka, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

1) teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1RMn;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;

3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RM;

4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1Z;

5) teren lasu oznaczony symbolem 1ZL;

6) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;

7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;

8) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;

4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniżej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;

6) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

4. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

5. Na rysunku planu wskazano działkę, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów 1RMn, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu 1RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

3. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. Zachowanie terenu 1Z jako terenu zieleni naturalnej, bez możliwości lokalizacji nadziemnych obiektów budowlanych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Oznacza się na rysunku zmiany planu stanowisko archeologiczne, będące zabytkiem archeologicznym.

2. Realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

4. Przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, poza granicami stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 7,5 m od osi linii.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarń, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

7) dachy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;

7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

8) dachy:

a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

9) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m^2.

5. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 12.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budynków gospodarczych i garaży, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarń, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowana zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

7) dachy:

a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

8) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 12 ust. 2 i 3.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Z ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.

2. Ustala się obowiązek zachowania zieleni naturalnej występującej w granicach terenu 1Z.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie jako teren lasu.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niebędących budynkami niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 21. 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDD i KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDZ.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 4,1 m do 24,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 7,5 m do 17,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 8 m do 15,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 6,5 m do 14 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 6,3 m do 8,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości 4 m w istniejącym pasie drogowym.

6. Ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu:

1) 6 m do nie więcej niż dwóch działek budowlanych;

2) 10 m do więcej niż dwóch działek budowlanych.

7. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie więcej niż dwie działki należy zapewnić plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

8. **1.** Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

a) na 1 lokal mieszkalny należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów, wliczając miejsca w garażach,

b) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla pozostałych obiektów nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów.

Rozdział 9.
Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) z sieci wodociągowej;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z sieci gazu przewodowego;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu

§ 23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 24. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów Kolonia, Międzybórz, Sobawiny przyjętego uchwałą Nr VI/61/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 kwietnia 2007 r.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca

Rady Miejskiej w Opocznie

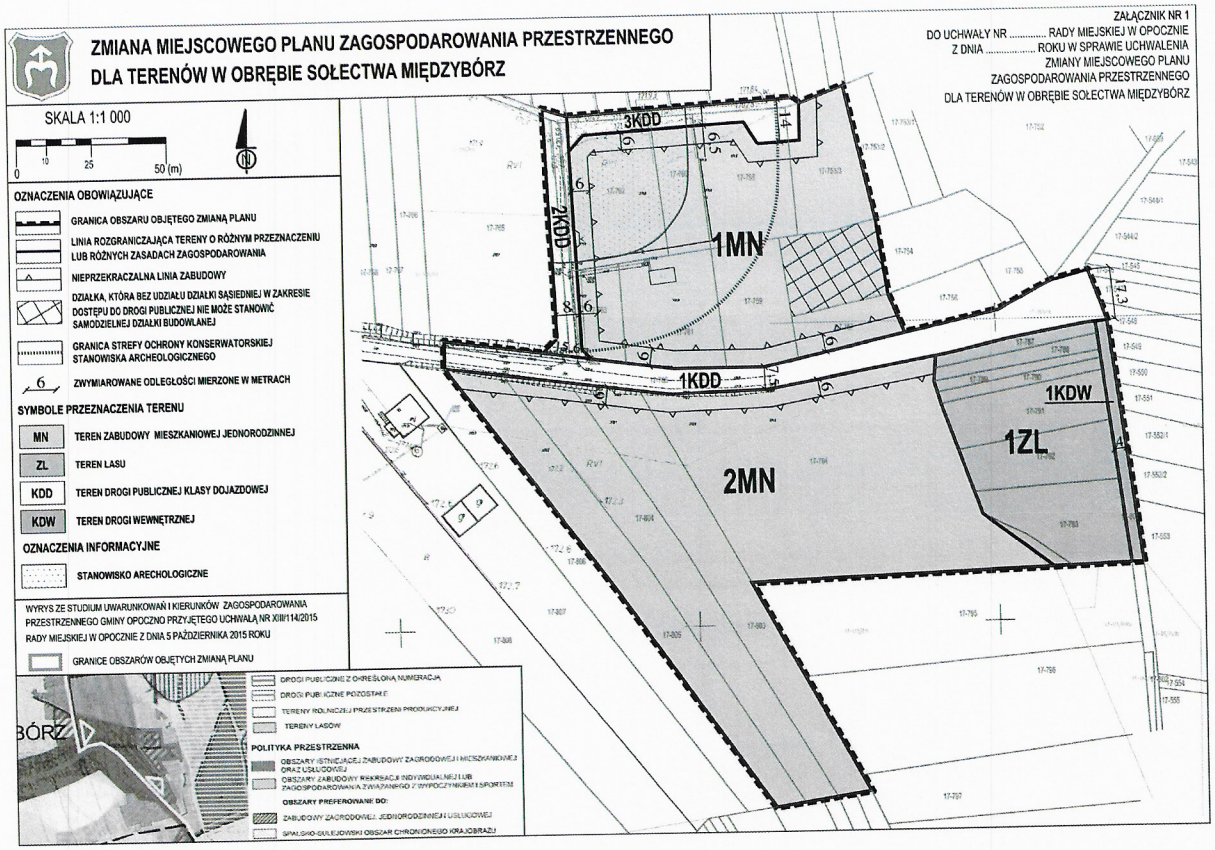
Dyrektor Wydziału
Rozwoju Miasta
Justyna Małachowska

Małgorzata Ordzińska
RADCA PRAWNY
ŁD - 2155

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

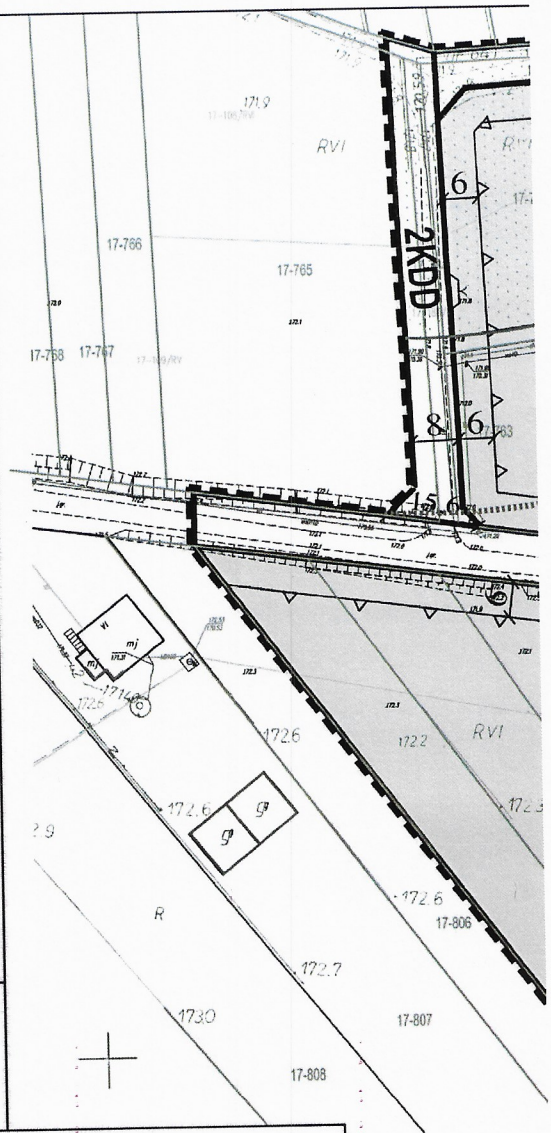
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL TEREN LASU
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

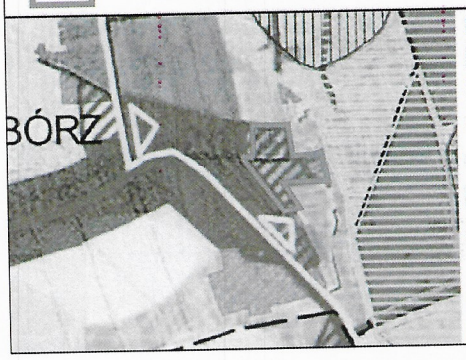
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKO ARECHOLOGICZNE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIII/114/2015 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2015 ROKU

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU





- DROGI PUBLICZNE Z OKREŚLONĄ NUMERACJĄ
- DROGI PUBLICZNE POZOSTAŁE
- TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- TERENY LASÓW

POLITYKA PRZESTRZENNA

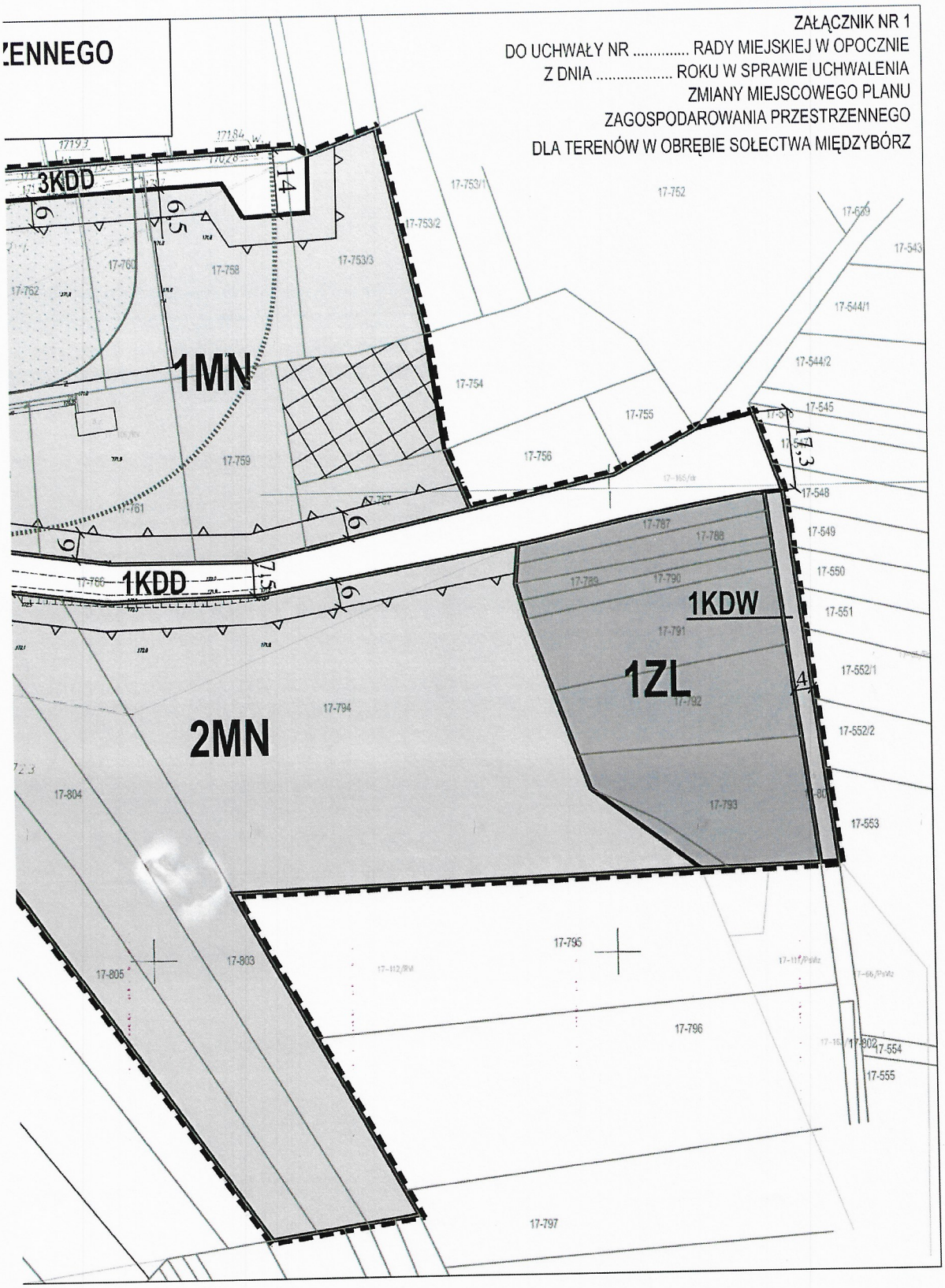
- OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
- OBSZARY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANEGO Z WYPOCZYNKIEM I SPORTEM

OBSZARY PREFEROWANE DO:

- ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- SPALSKO-SULEJOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

ZENNEGO

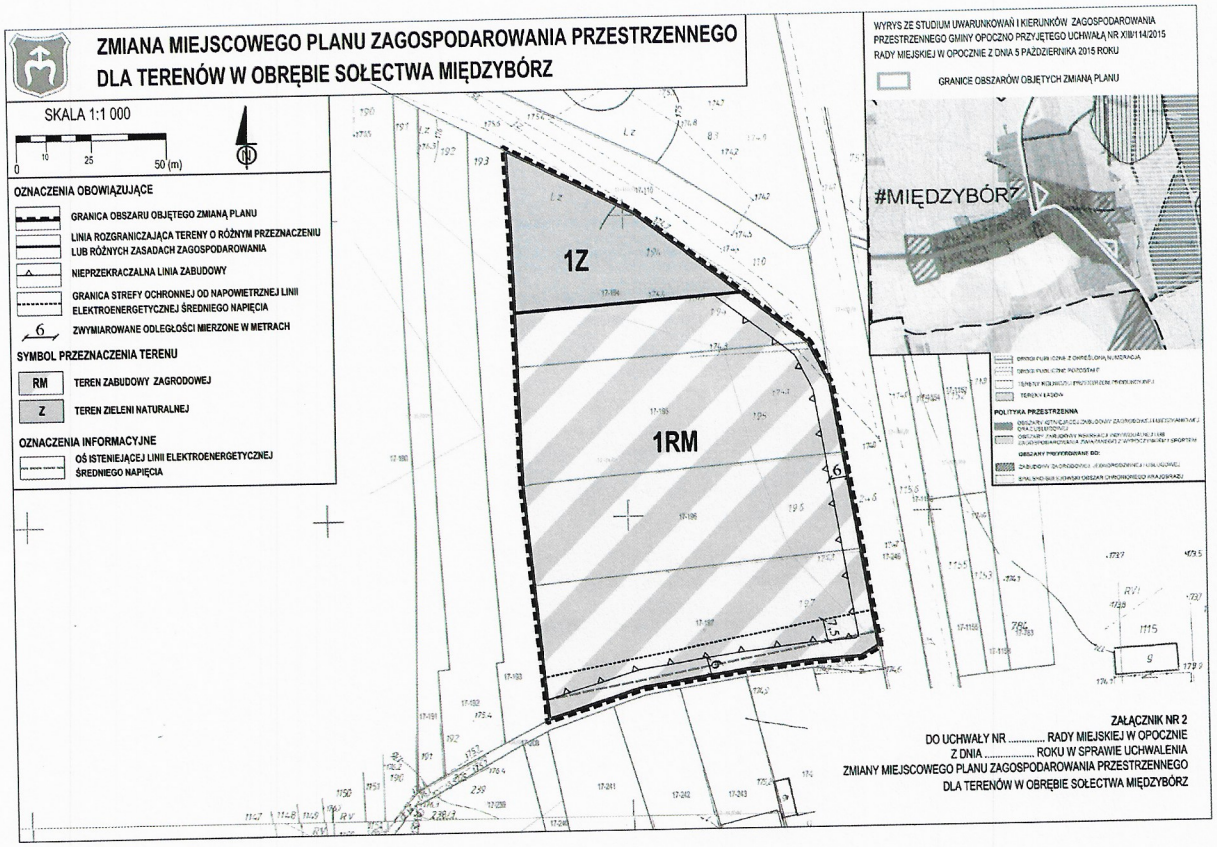
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
Z DNIA ..... ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZE
DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

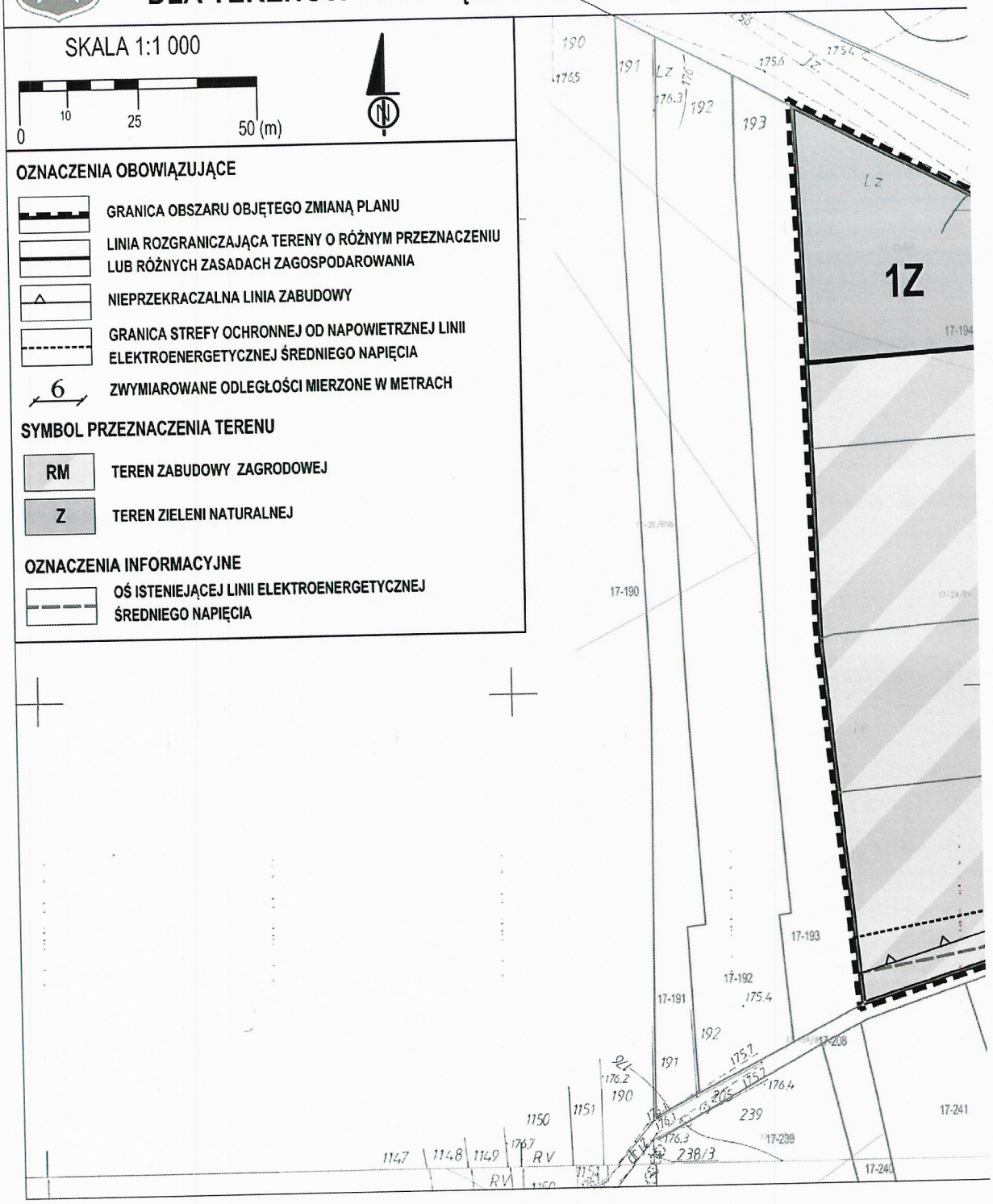
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- 6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

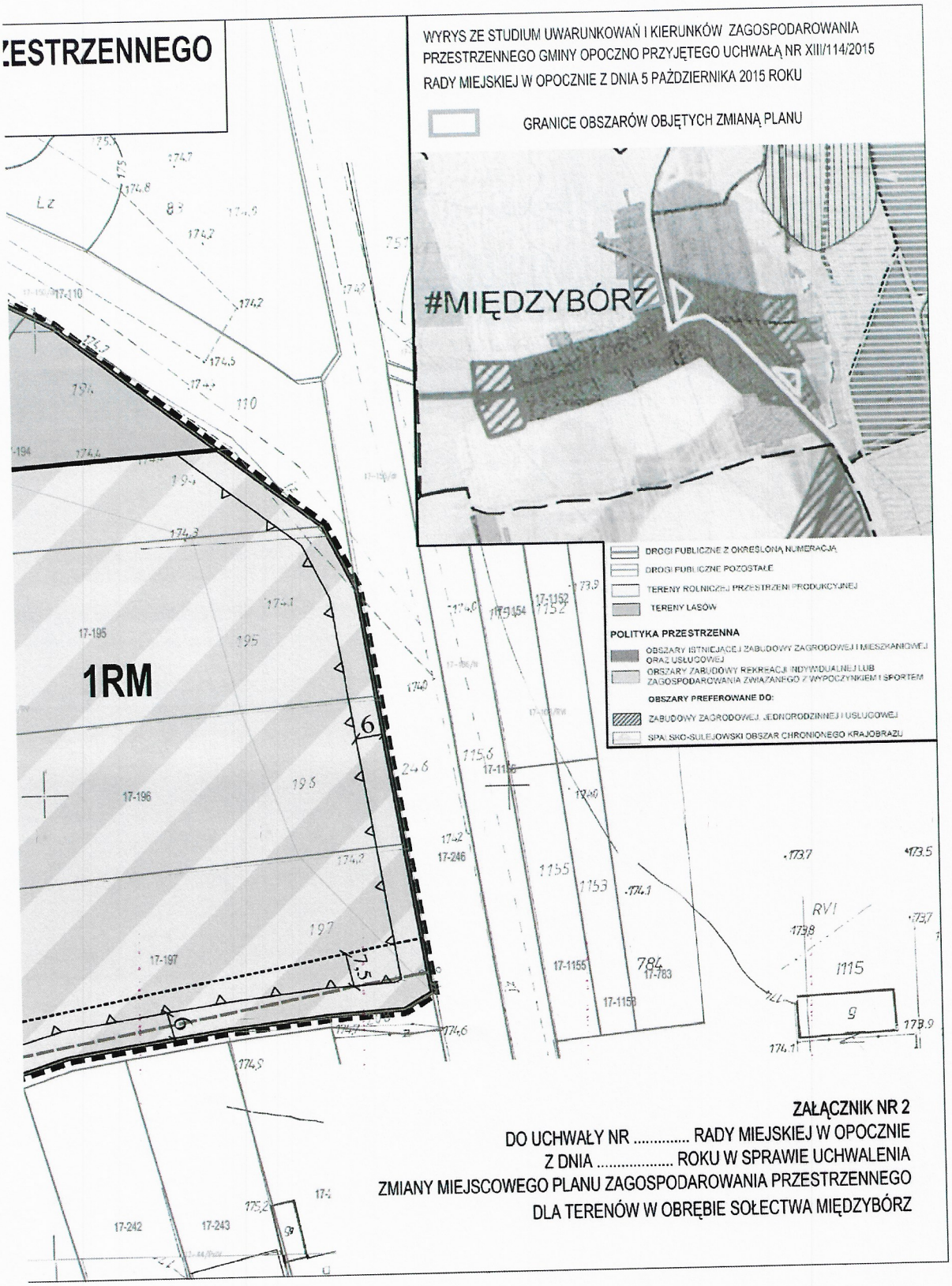
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- Z TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

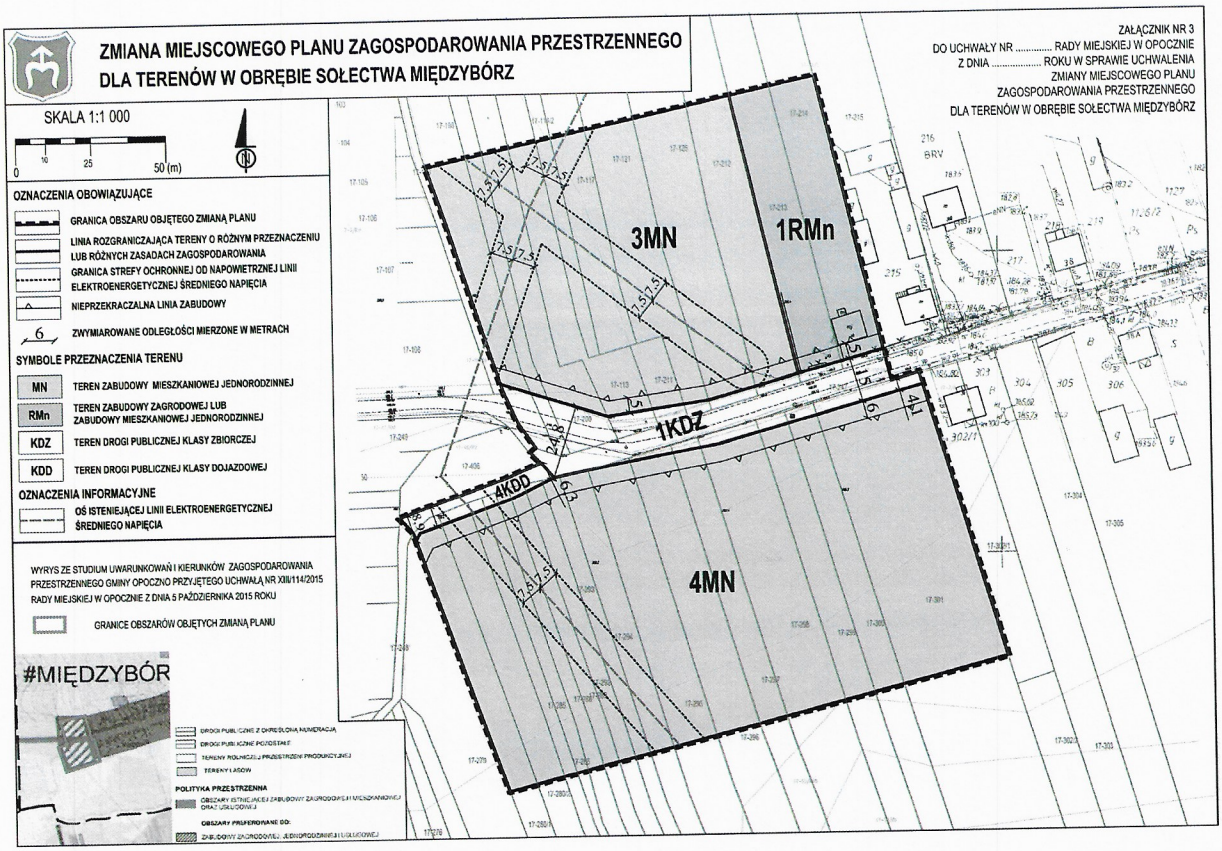



ZESTRZENNEGO
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIII/114/2015 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2015 ROKU
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU
#MIĘDZYBÓRZ
DROGI PUBLICZNE Z OKREŚLONĄ NUMERACJĄ
DROGI PUBLICZNE POZOSTAŁE
TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
TERENY LASÓW
POLITYKA PRZESTRZENNA
OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ
OBSZARY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANEGO Z WYPOCZYNKIEM I SPORTEM
OBSZARY PREFEROWANE DO:
ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
SIPALSKO-SULEJOWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
1RM
17-195
17-196
17-197
17-242
17-243
17-246
17-1155
17-1158
17-783
RV1
1115
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
Z DNIA ..... ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE
DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RMn TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTENIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XIII/114/2015 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2015 ROKU

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

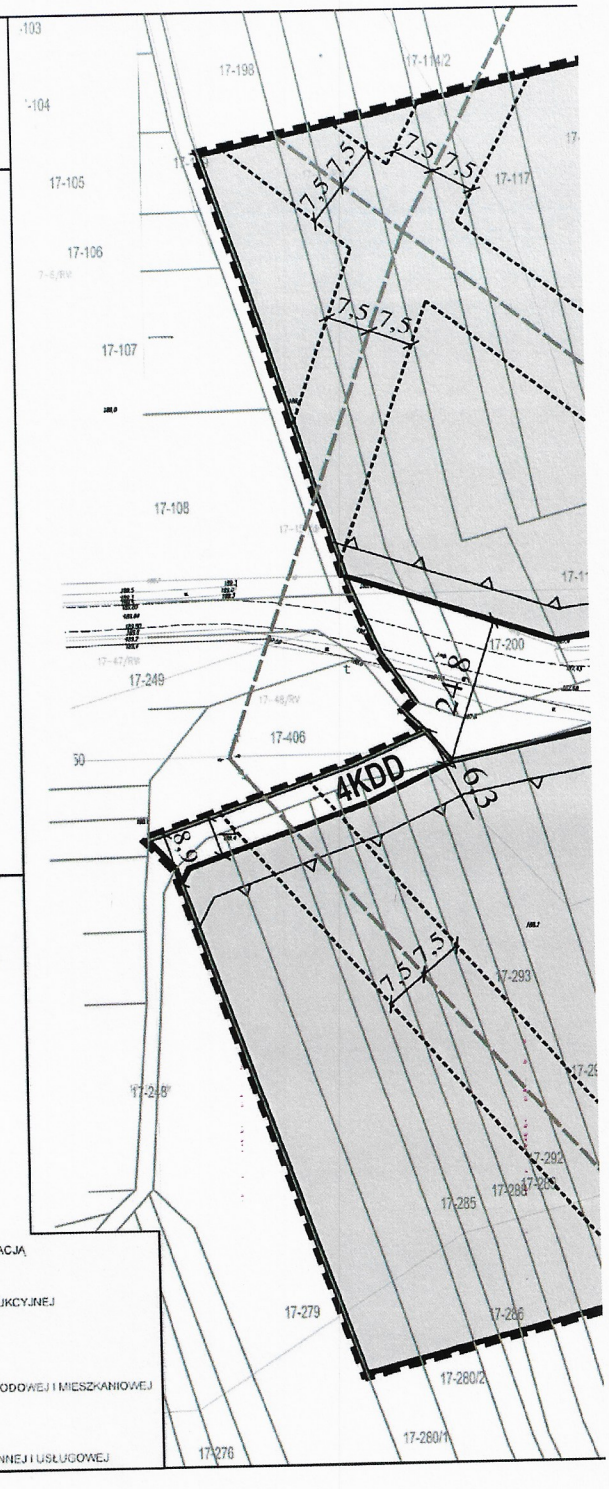
- DROGI PUBLICZNE Z OKREŚLONĄ NUMERACJĄ
- DROGI PUBLICZNE POZOSTAŁE
- TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- TERENY LASÓW

POLITYKA PRZESTRZENNA

- OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

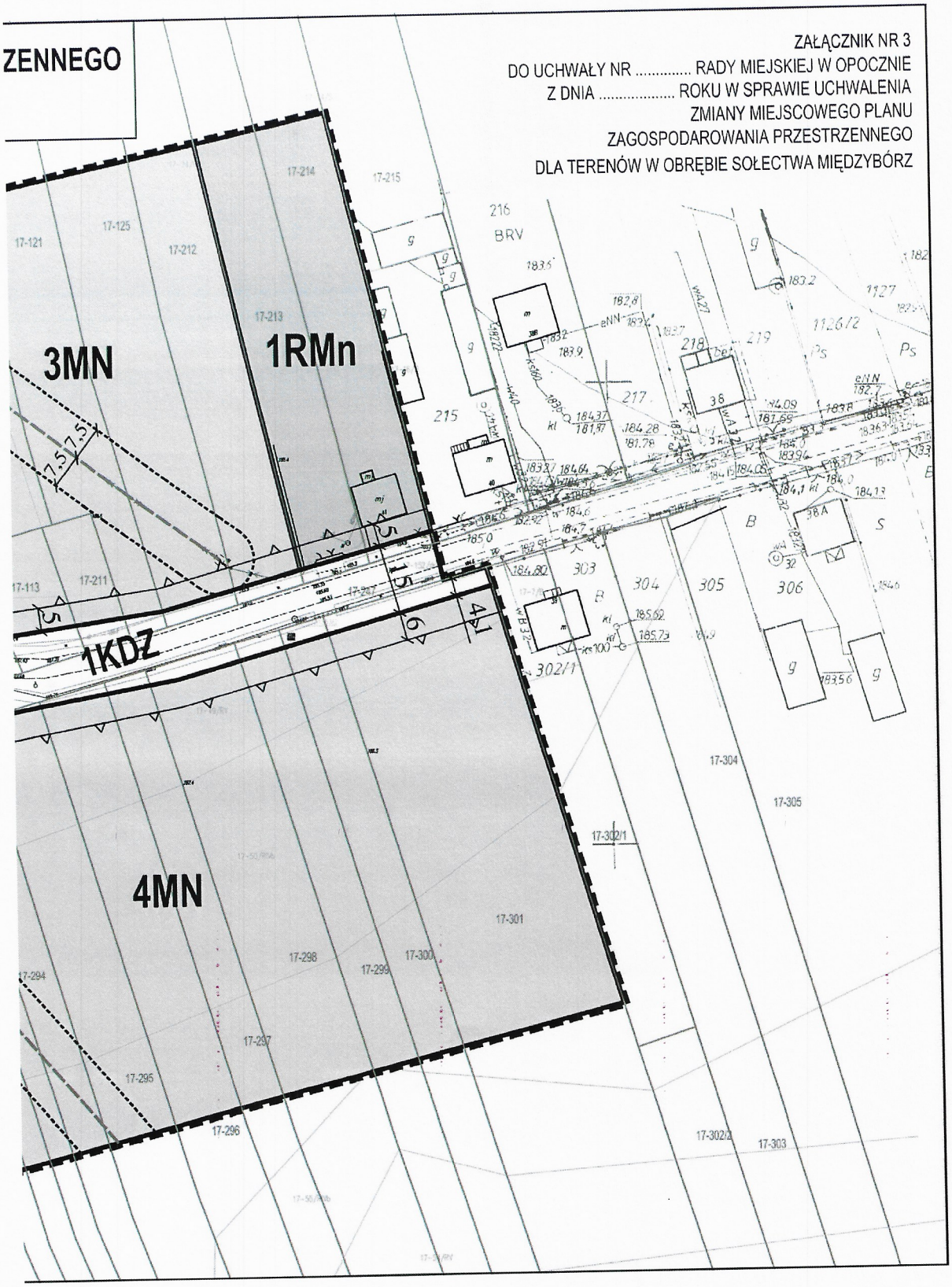
OBSZARY PREFEROWANE DO:

- ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ



ZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
Z DNIA ..... ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W OBRĘBIE SOŁECTWA MIĘDZYBÓRZ



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922).

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa i przebudowa drogi realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 10 sierpnia 2021 r.

Załącznik nr 6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922)

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz

1. Podstawa prawna

   Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922.), w związku z uchwałą Nr XXII/246/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

   a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

      Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy (teren 1RMn) i zapisów studium.

   b) walory architektoniczne i krajobrazowe

      Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz do ustaleń studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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

      W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla wybranych terenów ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej.
      W granicach zmiany planu nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
      Teren 1Z obejmuje zadrzewiony fragment działki nr ew. 194 obręb Międzybórz. Ustalenia zmiany planu wprowadzają obowiązek zachowania zieleni naturalnej występującej w granicach terenu 1Z. Zadrzewiony fragment działki nie jest oznaczony jako grunt leśny w

Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu obrębu Międzybórz. W ewidencji gruntów i budynków również nie stanowi gruntu leśnego.

Projekt zmiany planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem za wyjątkiem stanowisk archeologicznych nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Na rysunku planu zaznaczono stanowisko archeologiczne oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z wnioskiem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Przez obszary zmiany planu przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne od linii w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W granicach zmiany planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie występują lasy. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszary objęte zmianą planu stanowią przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej i gminnej) oraz do istniejącego wodociągu. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zdecydowanej większości posiadających dostęp do istniejącej drogi oraz istniejącego wodociągu może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do wody.

g) prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych przez Gminę Opoczno.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do

dróg publicznych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium.

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

Obszar objęty zmianą planu obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowany jest wodociąg. Obszar objęty zmianą planu obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.
Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXII/246/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 9 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.
Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Opocznie. Dnia 28 czerwca 2021 r. o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 14 lipca 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.
Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.
Składanie wniosków do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Opocznie.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 110 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej i gminnej) oraz do istniejącej infrastruktury technicznej. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXII/246/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 9 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Opocznie. Dnia 28 czerwca 2021 r. o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 14 lipca 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z istniejącymi drogami wymagającymi poszerzenia i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwała początkowa została podjęta przez Radę Miejską w Opocznie na podstawie złożonych wniosków. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu są zgodne z uchwałą Nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno". Zmiana planu miejscowego swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów nieruchomości prywatnych przez Gminę Opoczno (tereny 2KDD, 3KDD, 4KDD). Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi wodociąg o średnicy 110 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej.

W celu realizacji ustaleń zmiany planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej", zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej opłatą adiacencką.

Dyrektor Wydziału
Rozwoju Miasta
Justyna Małachowska