

**UCHWAŁA NR LX/687/2023
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu miejscowości Ostrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLIII/476/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, na wniosek Burmistrza Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XLIII/476/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan 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 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) minimalnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1RZ;
- 3) tereny lasów oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN;
- 5) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 6) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 6. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach 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;

3) 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 najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

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

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 ład przestrzennego

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

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

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

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących części budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m²;
- 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° do 110°.

Rozdział 5

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

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

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 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 ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenów występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 10.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RZ ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. W granicach terenu 1RZ występują szczególne warunki zagospodarowania terenów określone w § 10.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L ustala się przeznaczenie jako tereny 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.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem podziemnych lub nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie jako teren drogi zbiorczej.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KR ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

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

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

3. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 11,7 m do 18,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 13,5 m do 13,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości 2,9 m w istniejącym pasie drogowym.

6. Na 1 lokal mieszkalny należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów, wliczając miejsca w garażach.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 19. 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;
- 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 zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub 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.

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. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

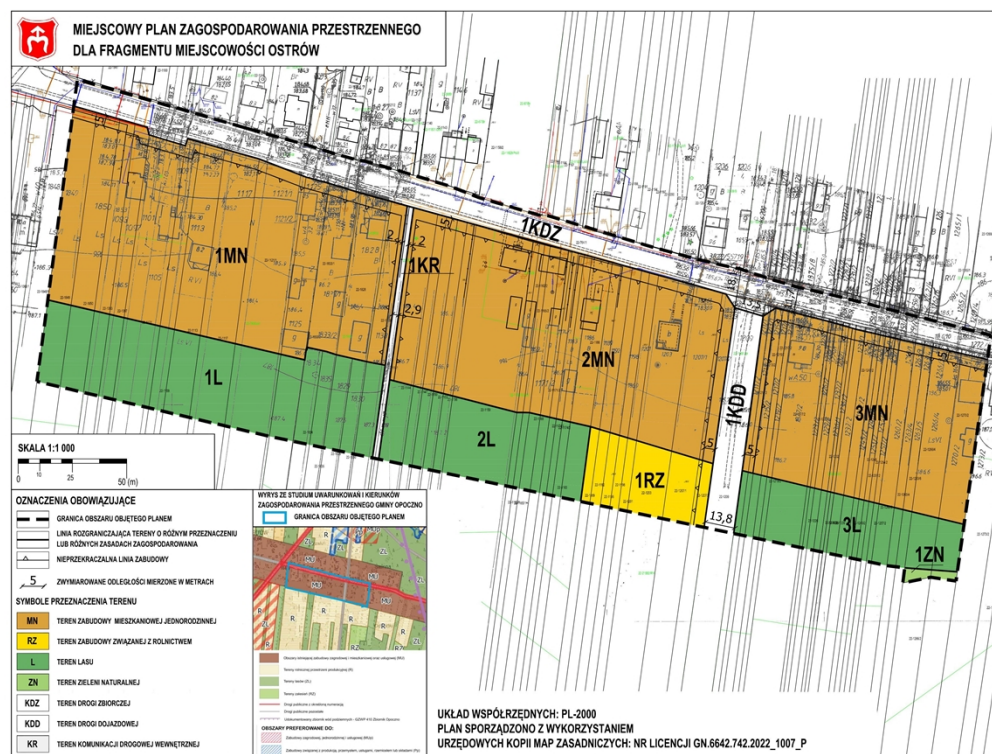
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Opocznie

Anna Zięba

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/687/2023
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 30 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/687/2023

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 30 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów, 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 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/687/2023

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, 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 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) rozbudowa i przebudowa drogi gminnej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 2) rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 3) rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 4) finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone 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 4 do uchwały Nr LX/687/2023

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XLIII/476/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów, która określa granice obszaru objętego planem.

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 i zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Obszar planu nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie 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 terenów MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

W granicach planu nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Dla gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne uzyskano zgodę Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem 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 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W granicach projektu 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,

Obszar objęty planem stanowi przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Ostrów z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej i gminnej) oraz do istniejącego wodociągu i sieci kanalizacji sanitarnej. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zdecydowanej większości posiadających dostęp do istniejącej drogi oraz istniejącego wodociągu i kanalizacji może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej.

g) prawo własności,

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych przez Gminę Opoczno (skosy widoczności drogi 1KDD).

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

Obszar objęty planem miejscowym 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 planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium. Dla fragmentów obszaru planu, uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne. Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie nieruchomości oraz umożliwi lokalizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi droga powiatowa w której zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia 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 planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XLIII/476/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 29 kwietnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 6 czerwca 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu 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 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 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 planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Ostrów 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. Dla fragmentów obszaru planu, uzyskano zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne. Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie nieruchomości oraz umożliwi lokalizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XLIII/476/2022 z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ostrów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 29 kwietnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 6 czerwca 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał 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 Ostrów z istniejącą zabudową, istniejącymi drogami 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 planie 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”. Plan 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 istniejącej drogi publicznej gminnej i tym samym wykup fragmentów nieruchomości przez Gminę Opoczno (teren 1KDD – skosy widoczności). 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 oraz sieć kanalizacji sanitarnej obsługująca tereny przeznaczone pod zabudowę.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem 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 pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.