



Wpłynęło
dnia 18. 06. 2024

UCHWAŁA NR

Ilość zał. L.p.dz. RADA MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

Podpis z dnia roku

Znak sprawy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, zmienioną uchwałą nr LVII/658/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałą nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno, przyjętego uchwałą nr XX/58/00 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 września 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/198/02 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 maja 2002 r., uchwałą Nr III/27/06 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 grudnia 2006 r., uchwałą Nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2011 r., uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. oraz uchwałą Nr LVII/657/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r., na wniosek Burmistrza Opoczna, Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 8 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 9 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 10 do uchwały.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, zmienioną uchwałą nr LVII/658/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałą nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 3.1. Planu zawiera ustalenia dotyczące:

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

Dyrektor Wydziału
Rozwoju Miasta
Modolon
Justyna Małachowska

- 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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, granic 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 planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) działki lub ich fragmenty, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 metrów;
- 2) stanowisko archeologicznego wraz z numerem AZP.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM;
- 5) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ;
- 6) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN;
- 7) tereny lasu oznaczone symbolami 1L, 2L;
- 8) teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG;
- 9) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 10) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 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) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru 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 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, jednak nie więcej niż 2 metry;
- 4) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia, życia i mienia, w tym również świetlice wiejskie i domy ludowe;
- 5) 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;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 7) nadzorze archeologicznym – 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 określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedziny, 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.

4. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty,

standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich części budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi od której nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczona.

4. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

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

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

8. Na rysunkach planu wskazano działki lub ich fragmenty, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

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) lokalizacji 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. 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.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.1. Oznacza się na rysunku planu stanowisko archeologiczne wraz z numerami AZP będące zabytkiem archeologicznym.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 1000 m²,
 - b) dla terenu 1U – 5000 m²,
 - c) dla terenu 2U – 500 m²,
 - d) dla terenu 3U – 250 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 20 m,
 - b) dla terenu 1U – 30 m²,
 - c) dla terenu 2U – 15 m²,
 - d) dla terenu 3U – 10 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi dla terenów o których mowa w pkt 1 w przedziale od 70° do 110°;
- 4) na terenach 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 14 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Opoczno.

Rozdział 6

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

§ 11.1. W strefie sanitarnej od cmentarza zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, w odległości do 150 m od cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań i studni.

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałd, nasypów,

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.

4. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej 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 – 60%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) 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°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m².

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji usług sportu, kultury, rekreacji i związanych z nimi obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji oraz obiektów małej architektury, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 15 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków - 8 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie do 45°.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 2U, 3U ustala się możliwość lokalizacji usług publicznych i związanych z nimi obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji oraz obiektów małej architektury, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie do 45°.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, 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 z zastrzeżeniem pkt 3 – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;
- 8) dachy:
 - a) nowych 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°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m².

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów 1RZM, 2RZM, 3RZM ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, związanych z rolnictwem budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, oraz 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 – 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) 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°;

- 7) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenów 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat lub szklarni związanych z rolnictwem, urządzeń budowlanych oraz dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie 4RZ obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN** ustala się przeznaczenie jako teren zieleni naturalnej.

2. Ustala się zachowanie terenów zieleni naturalnej jako terenów niezabudowanych z możliwością lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L** ustala się przeznaczenie jako teren lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie jako teren drogi głównej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie jako teren drogi zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 24.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów 1KDG, 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KR, 2KR oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszarów planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi głównej oznaczony symbolem 1KDG o szerokości zmiennej od 17,9 m do 25,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 11,0 m do 17,1 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg dojazdowych:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 0,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 9,3 m do 37,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości 3,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości 10,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) teren 1KR o szerokości zmiennej od 4,7 m do 7,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KR o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 25.1. 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 lub przebudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji i eksploatacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;

- 2) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) możliwość lokalizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

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

10. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW 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 10

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

§ 26. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr VI/61/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

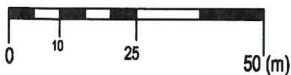
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

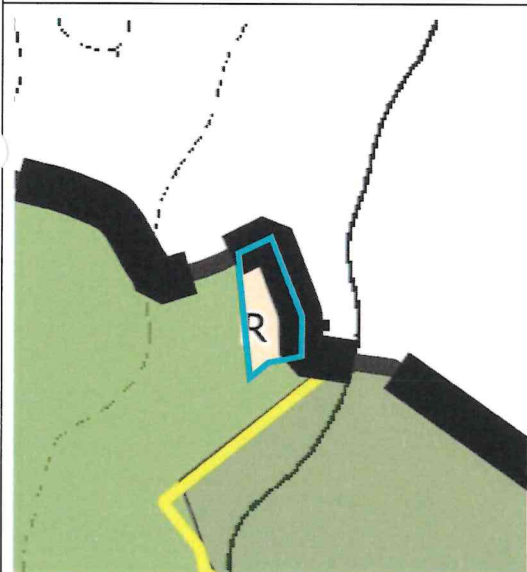
- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA ZBIAN OBSZARÓW PREFEROWANYCH DO:

- Obszary chroniące interesy ekologiczne, krajoznawcze, historyczne, kulturowe, rekreacyjne i sportowe
- Obszary chroniące interesy ekologiczne, krajoznawcze, historyczne, kulturowe, rekreacyjne i sportowe

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE

- Tereny nieznaczące w budownictwie (B)

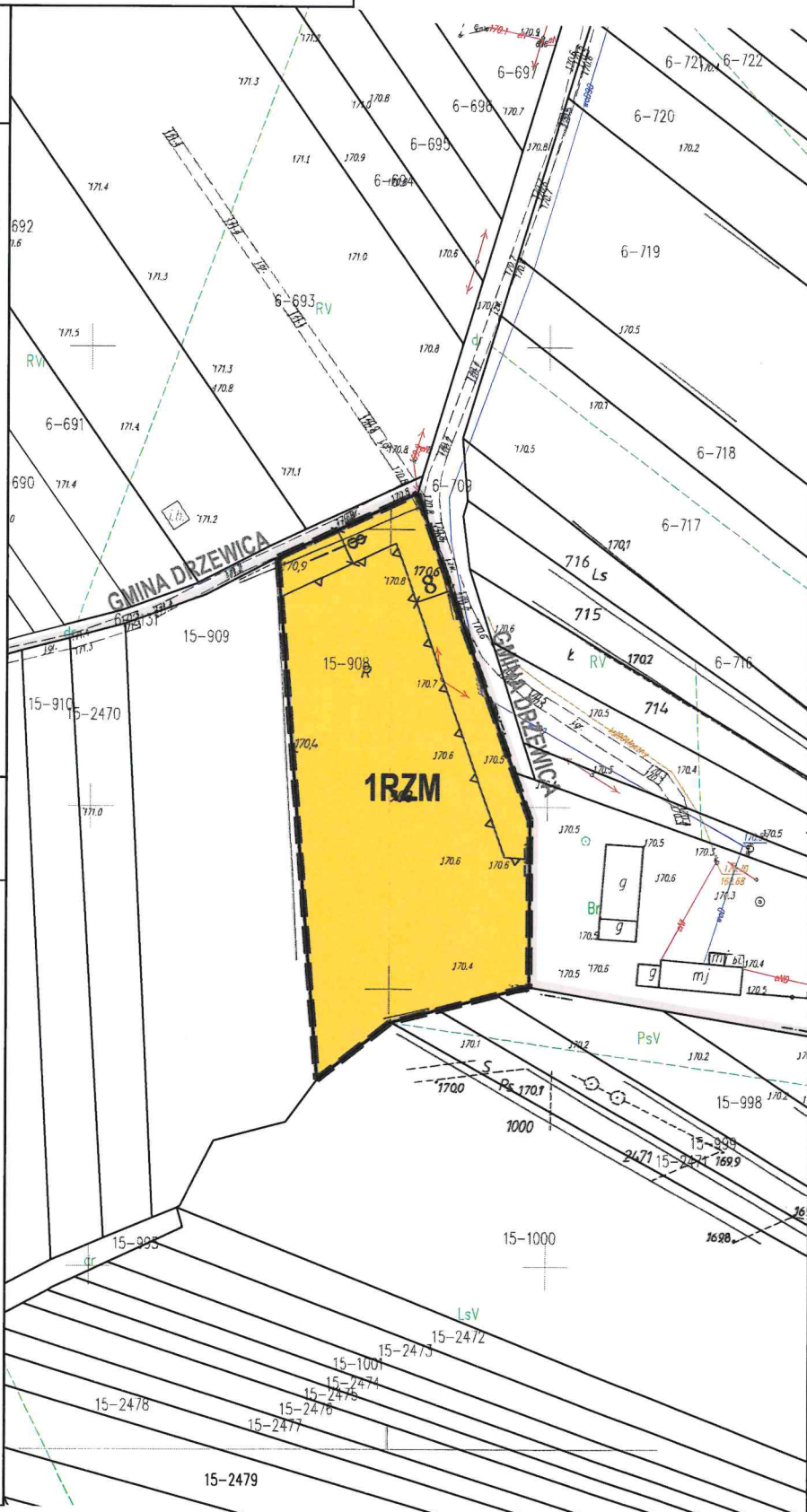
WYKLUCZENIA TERENÓW SPÓD ZABUDOWY

- Tereny, które nie są nadające do zabudowy (ZS)
- Tereny, które nie są nadające do zabudowy (ZS)

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM

URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

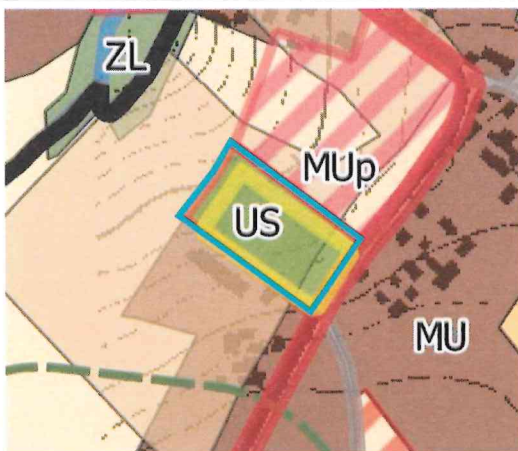
- U TEREN USŁUG
- KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ

OZNACZENIE INFORMACYJNE

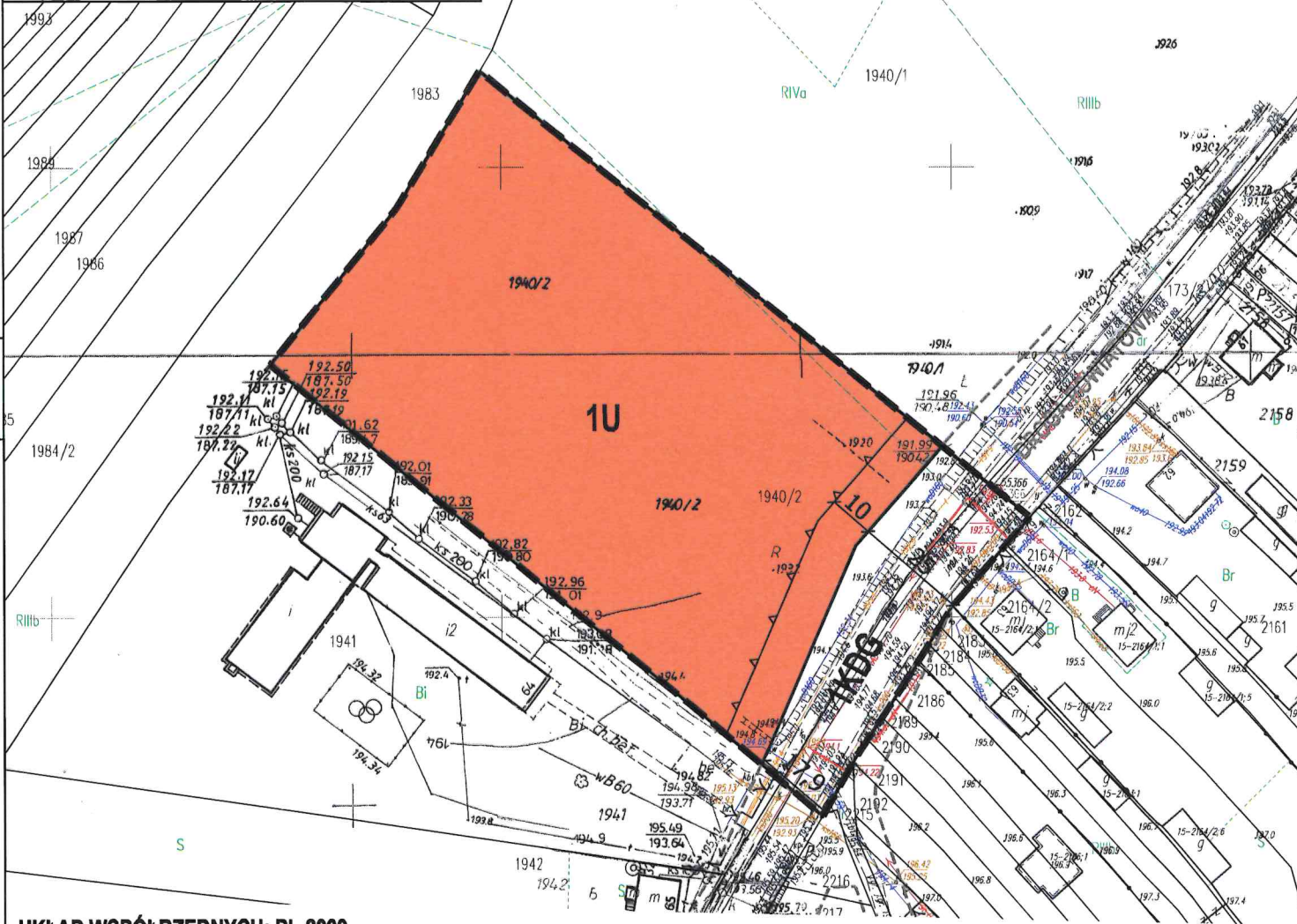
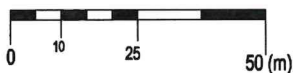
- DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPCOZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



SKALA 1:1 000



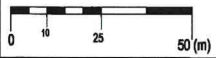
- | | |
|---|---|
| <p>OZNACZENIA ZMIAN</p> <p>Obszary preferowane do:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary preferowane do zabudowy mieszkaniowej Obszary preferowane do zabudowy usługowej <p>OGRANICZENIA W ZABUDOWIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Zabudowa wielokondygnacyjna Zabudowa jednorodzinna <p>OŚCIEŻE</p> <ul style="list-style-type: none"> Ścieżka piesza <p>TERENY NIEKORZYSTNE I LUB BUDOWNICZYWA</p> <ul style="list-style-type: none"> Tereny niekorzystne do zabudowy Tereny budowlane | <p>WYKLUCZENIA TERENÓW SPÓD ZABUDOWY</p> <ul style="list-style-type: none"> Tereny zielone Tereny wodne Tereny przyrodnicze <p>POLITYKA DEGRADACJA</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary o niskim stopniu degradacji Obszary o wysokim stopniu degradacji <p>POLITYKA PRZESTRZENNA</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary o niskim stopniu degradacji Obszary o wysokim stopniu degradacji <p>Obszary preferowane do:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary preferowane do zabudowy mieszkaniowej Obszary preferowane do zabudowy usługowej |
|---|---|

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
 URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY**
- DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DRÓGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SPODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ**
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH**

SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU

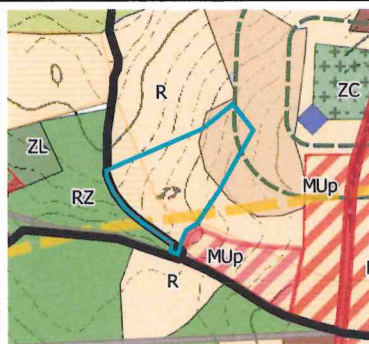
- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM

OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

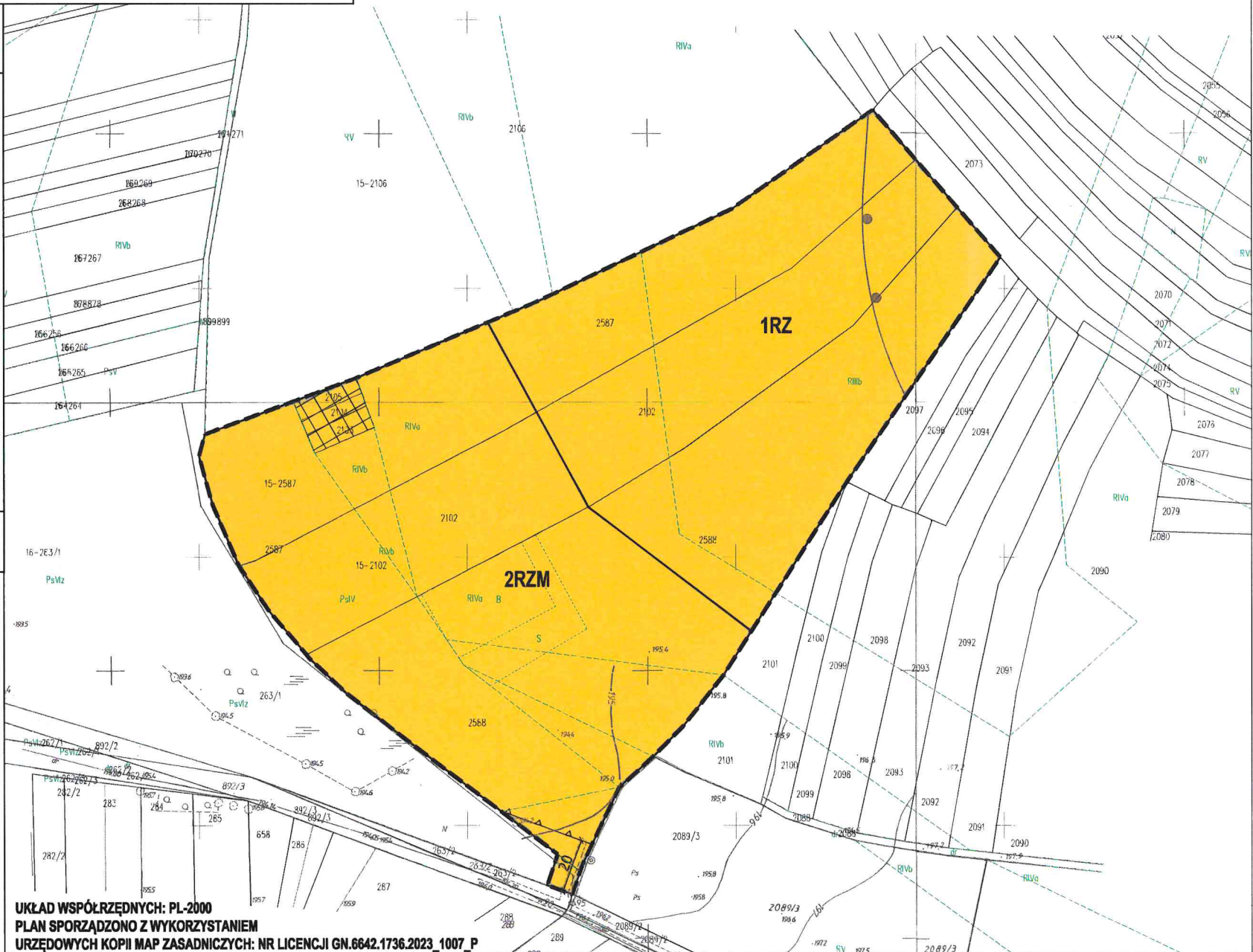
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 M**

WYRYS ZE STUDIUM UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**



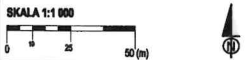
- | | |
|--|---|
| <p>SYMBOLY IZOLACJI</p> <p>OSŁONKI PRZECIWDZIAŁNIKI:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ochrona przed powodzią, zagrożenia powodziowe (KPiP) Ochrona przed powodzią, zagrożenia powodziowe (KPiP) - strefa zagrożenia Ochrona przed powodzią, zagrożenia powodziowe (KPiP) - strefa zagrożenia <p>SZKIAŁKI:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nierozbiłkowane Rozbiłkowane <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH (CIĘŻAROWYCH):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH (KAPTAŁOWYCH):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH (KAPTAŁOWYCH):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia | <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH (CIĘŻAROWYCH):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia <p>WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH (KAPTAŁOWYCH):</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie przed zabudową (KPiP) Ograniczenie przed zabudową (KPiP) - strefa zagrożenia |
|--|---|



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
 URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P

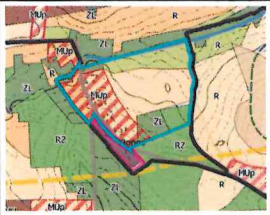


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY



- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
 - GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - OBIEKTY LUB INNE PRZEMOCY, KTÓRE SĄ WŁASNOŚCIĄ PAŃSTWA LUB W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE BODĄ, STANOWIĄC SANKCJONOWALNEJ SZKODY DLA BUDOWLANEJ
 - ZWYKSIOWANIE OKRĘGŁOŚCI MIEJSC W METRACH
- SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU**
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MN-RZM - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZABUDOWEJ
 - RZ - TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
 - ZN - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - L - TEREN LASU
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WNIĘTEJ
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- RÓWY MELIORACYJNE
 - DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UMIEJSCOWIENIA I UZASADNIENIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBY OPOCZKO



LEGENDA	OPIS
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASU
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WNIĘTEJ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
	RÓWY MELIORACYJNE
	DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

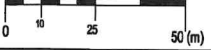
UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: PL-2000
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
 URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.0642.1736.2023_1007_P





MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UZDAJĄ DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DRUGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
- ZWYMAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

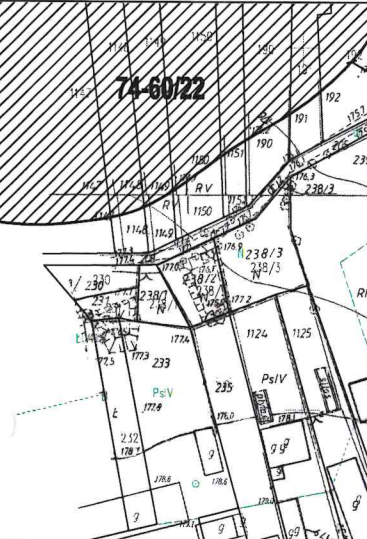
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-RZM TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U TEREN USŁUG
- KDZ TEREN DRUGI ZBIORCZEJ
- KDD TEREN DRUGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DRUGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

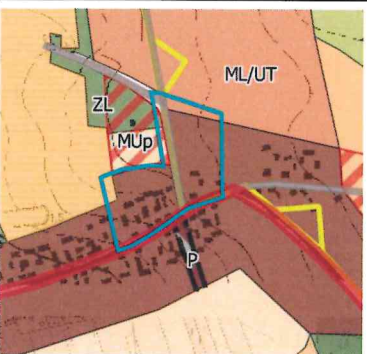
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRUGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA W ZABUDOWIE	SYMBOLIZACJA TERENÓW DRUGI ZBIORCZEJ
Teren zabudowy mieszkanowej jednorodzinnej	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren zabudowy mieszkanowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren usług	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren drogi zbiorczej	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren drogi dojazdowej	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Drogi o znaczeniu lokalnym
Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Drogi o znaczeniu lokalnym



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
 URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

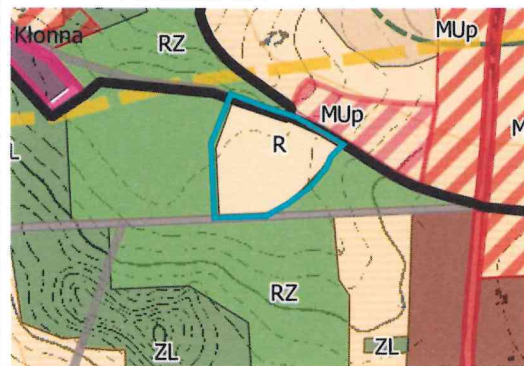
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU

- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZ** TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

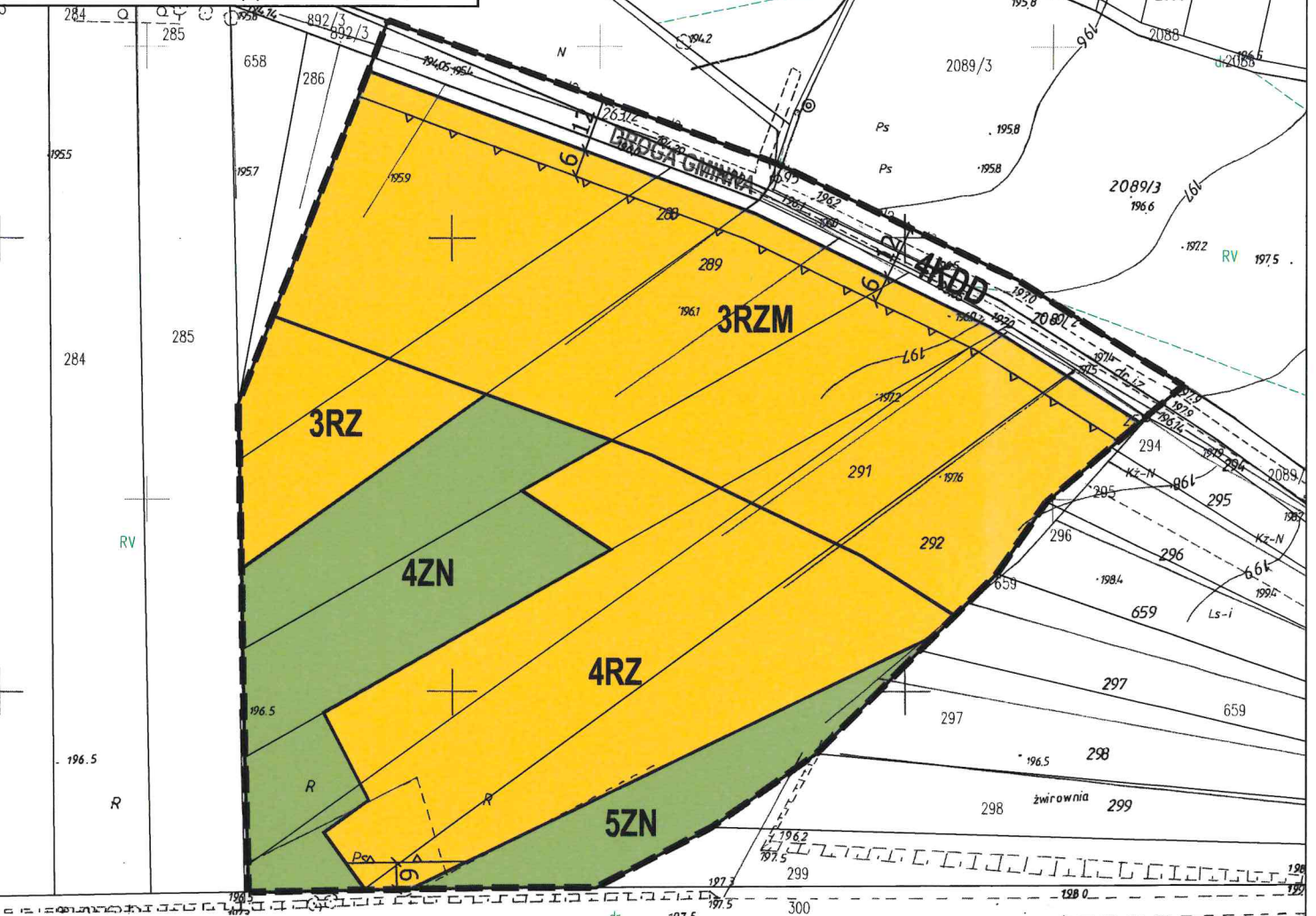
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- | | |
|---|--|
| <p>ODMARCZENIA ZMIAN</p> <p>Obszary preferowane do:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zakładnicy ogrodnictwa, przetwórczości i usługowej (RZM) Wskazywanie terenów, gdzie nie należy budować obiektów Obszary granic aglomeracji miejskiej Tereny do zabudowy mieszkaniowej <p>Ogólne</p> <ul style="list-style-type: none"> Granice sołectw Planowane schroniska dla zwierząt <p>Ograniczenia w zabudowie</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary, do których zabudowa jest dopuszczalna Tereny, na których zabudowa jest zabroniona | <p>WYKLUCZENIA TERENÓW SPÓD ZABUDOWY</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary, na których zabudowa jest zabroniona Tereny, na których zabudowa jest dopuszczalna Tereny, na których zabudowa jest dopuszczalna Planowane schroniska dla zwierząt <p>Polityka ogólna</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary, na których zabudowa jest dopuszczalna <p>Polityka przestrzenna</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszary, na których zabudowa jest dopuszczalna Obszary, na których zabudowa jest dopuszczalna <p>Obszary preferowane do:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zakładnicy ogrodnictwa, przetwórczości i usługowej (RZM) |
|---|--|

SKALA 1:1 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW SOŁECTW: LIBISZÓW, LIBISZÓW-KOLONIA, MIĘDZYBÓRZ, SOBAWINY

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

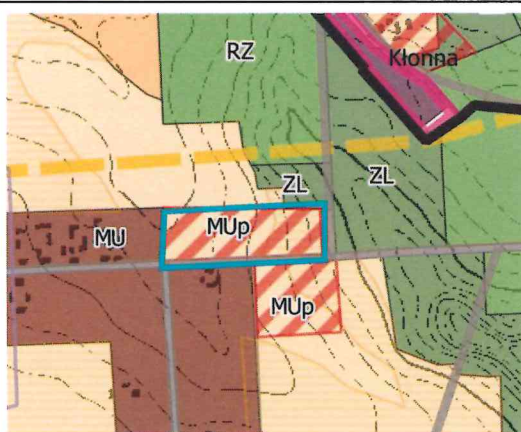
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- RÓW MELIORACYJNY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA ZMIAN OBSZARY PREFEROWANE DO:

- Obszar o znaczeniu lokalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu regionalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu wojewódzkim dla rozwoju

ODMOCNIENIA W ZABUDOWI

- Obszar o znaczeniu lokalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu regionalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu wojewódzkim dla rozwoju

OGÓLNE

- Obszar o znaczeniu lokalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu regionalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu wojewódzkim dla rozwoju

TERENY NIEKORZYSTNE DLA BUDOWNICTWA

- Tereny niekorzystne dla budownictwa

WYKLUCZENIA TERENÓW SPÓD ZABUDOWY

- Tereny zielone (Z1)
- Tereny zielone (Z2)
- Tereny zielone (Z3)
- Tereny zielone (Z4)

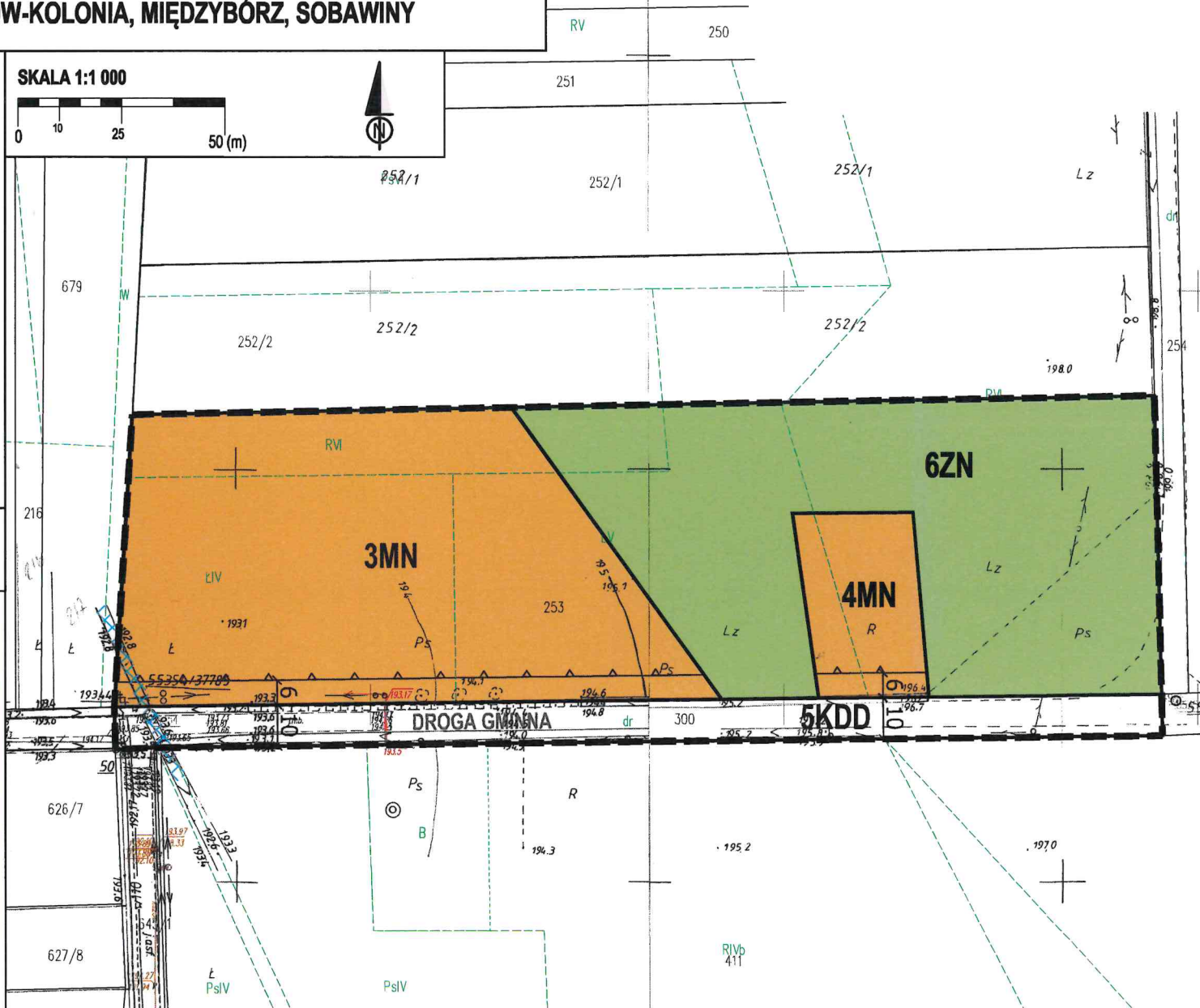
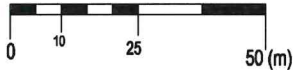
POLITYKA PRZESTRZENNA

- Obszar o znaczeniu lokalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu regionalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu wojewódzkim dla rozwoju

OBSZARY PREFEROWANE DO:

- Obszar o znaczeniu lokalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu regionalnym dla rozwoju
- Obszar o znaczeniu wojewódzkim dla rozwoju

SKALA 1:1 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM

URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1736.2023_1007_P

Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2024 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 9
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2024 roku

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa dróg gminnych realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa i rozbudowa sieci kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 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.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny

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 2024 r. poz. 609, poz. 721) 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, zmienioną uchwałą nr LVII/658/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałę nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, która określa granice obszarów objętych 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, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy (tereny 1MN-RZM, 2MN-RZM, 3MN-RZM) i zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono 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 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, zanieczyszczenia 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 planu występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III, dla których koniecznym było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (teren 1U). Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (fragment terenu 1MR-RZM).

Projekt planu miejscowego 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;

Na obszarach objętych 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 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, poza stanowiskami archeologicznymi dla których ustalono strefy ochrony archeologicznej.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Przez obszar planu (załącznik nr 5) przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne od linii w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W granicach 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 planem zlokalizowane są w granicach lub w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (powiatowych i gminnych) oraz do istniejącego wodociągu. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w zdecydowanej większości posiadających dostęp do istniejącej drogi oraz istniejącego wodociągu może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do wody. Dodatkowo tereny 1U, 2U i 3U przeznacza się pod zabudowę usług publicznych lub usług sportu, kultury, rekreacji.

- 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.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszary objęte planem nie obejmują 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 nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg

publicznych zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium. Dodatkowo tereny 1U, 2U i 3U przeznacza się pod zabudowę usług publicznych lub usług sportu, kultury, rekreacji.

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

Obszary objęte planem obejmują m.in. tereny dróg w których zlokalizowany jest wodociąg oraz 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 LVI/651/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 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 3 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Opoczna. Uwaga dotyczyła fragmentu działki stanowiącej własność Gminy Opoczno. Mały zakres zmian nie wymagał ponowienia etapów procedury planistycznej.

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 obszary objęte planem przechodzą wodociągi o średnicy m.in. 90, 110 i 160 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 lub w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (powiatowych i gminnych) oraz do istniejącej infrastruktury technicznej. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w tej części gminy zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Dodatkowo tereny 1U, 2U i 3U przeznacza się pod zabudowę usług publicznych lub usług sportu, kultury, rekreacji.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LVI/651/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LVII/658/2023 z dnia 4 kwietnia 2023 r. zmieniającą uchwałę nr LVI/651/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów sołectw: Libiszów, Libiszów-Kolonia, Międzybórz, Sobawiny, która powiększyła jeden z obszarów planu ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 26 maja 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 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 3 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Opoczna. Uwaga dotyczyła fragmentu działki stanowiącej własność Gminy Opoczno. Mały zakres zmian nie wymagał ponowienia etapów procedury planistycznej.

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

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach lub w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości 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 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”. 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 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD). Przez część obszarów objętych planem przechodzi wodociąg wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości, jednak lokalizacja nowej zabudowy może wymagać jego rozbudowy. Brak jest sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny zabudowy.

W celu realizacji ustaleń 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 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.

