

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
z dnia roku

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 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 ze zm.), 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;

- 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 w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 ograniczeń 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 kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 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) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) działki lub ich fragmenty, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbole przeznaczenia terenu.

2. Oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych jest granica sanitarna od cmentarza – 150 metrów.

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;
- 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) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

§ 6.1. Ilekróć 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 związana 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 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.

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 ładu 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. 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 dla poszczególnych terenów 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 rysunku 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, zanieczyszczenia 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 terenu zabudowy mieszkaniowo 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 zgodne 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;
- 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;
- 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 70⁰ do 110⁰;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN-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

Szczególne 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, 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 terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2U 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 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 6 – 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 terenu 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 terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat lub szklarń 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 **1KDZ** 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 terenu oznaczonego symbolem **1KR** 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 oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszarów planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 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 głównej 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 teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR o szerokości zmiennej od 4,7 m do 7,0 m w istniejących 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 chłonnych, 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.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Opocznie