

## 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 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 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, która ma 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 będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (teren 1U). Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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.

- 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 i 2U 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 i 2U 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. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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 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 i 2U 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. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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 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.