



UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
z dnia

Wpłynęło: 08.03.2016
dnia 
Ilość zał. L.p.dz.
Podpis 

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/412/14 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opczno – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opczno;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 6) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;

- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 uchwały;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Opocznie.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;

z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

- 1) **P** – teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów, magazynów;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia substandardowych materiałów wykończonych z tworzyw sztucznych typu „siding” czy okładzin z tzw. „stłuczki szklanej”;
- 3) w zakresie zasad lokalizowania reklam:
 - a) zakaz lokalizowania reklam emitujących oświetlenie fosforyzujące o zmiennym natężeniu,
 - b) możliwość lokalizacji reklam związanych z działalnością prowadzoną na działce – na elewacjach budynków pod warunkiem nieprzekroczenia 20% jej powierzchni;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) wysokość:
 - do 1,80 m dla terenu RM
 - do 2,20 m dla terenu P,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego;
- 5) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren oznaczony 4.KDG:
 - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) oświetlenie terenu;
- 6) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m;
- 7) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych;
- 8) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) na terenie zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów, magazynów P – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w terenie zabudowy zagrodowej RM – zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej dla terenów RM – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie stanowiska archeologicznego 47-60/21 z okresu wczesnego średniowiecza i epoki nowożytnej;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów objętych strefą ochrony archeologicznej, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. Ustala się zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem drogi publicznej klasy głównej nr 702, oznaczonej symbolem 4.KDG, wraz z jej poszerzeniem.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przemysłowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej wraz z rozbudową przyłączy i sieci wewnętrznych;
- 2) obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ujęcia lokalnego jako zaopatrzenia alternatywnego.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji lokalnej bądź zakładowej oczyszczalni ścieków;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w maksymalnym stopniu do gruntu oraz do lokalnej sieci kanalizacji lokalnej, po jej rozbudowie;
- 2) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie;
- 3) gospodarkę odpadami przemysłowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącego i projektowanego przyłącza;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość lokalizacji dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, co nie wymaga zmiany niniejszego planu.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 17. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału;

- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w rozdz. 5.

§ 19. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM** i **2.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza, garażowa, inwentarska, magazynowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,05,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczająca 10 m, zabudowy inwentarskiej i magazynowej do 12 m, a zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0 m,
 - b) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 25 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 2000 m²,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad określonych w § 7 pkt. 3 uchwały;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, ustala się co najmniej 2 miejsca na mieszkanie, wliczając stanowiska garażowe;
- 7) zachowanie obecnej obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej 4.KDG oraz drogi 5.KDW.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów, magazynów,

- b) jako przeznaczenie uzupełniające – rzemiosło, usługi, zaplecze techniczne i socjalno-biurowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zakładowej oczyszczalni ścieków, drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,05,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 15 m, nie dotyczy obiektów, budowli i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, jednak nie więcej niż 20 m,
 - b) dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 40°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 3000 m²;
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 5) umieszczanie reklam z zachowaniem zasad:
 - a) zakaz umieszczania reklam wolnostojących o wysokości całkowitej (nośnik z planszą) więcej niż 8 m i powierzchni powyżej 10 m²,
 - b) uwzględnienie ustaleń § 7 pkt. 3 uchwały;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, ustala się:
 - a) dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów – co najmniej 1 stanowisko na 10 osób zatrudnionych w obiekcie oraz co najmniej 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych na każde 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla obiektów rzemiosła i usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się obsługę za pośrednictwem drogi 5.KDW prowadzącej od drogi publicznej, oraz dróg wewnętrznych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 18,5 m, docelowa szerokość 25 m, część pasa drogowego o szerokości 6,5 m znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się dodatkowo:
 - a) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych,
 - b) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m, jezdnia co najmniej 5 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m na 20 m, z poszerzeniami przy włączeniu do drogi publicznej;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się dodatkowo:
 - a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 24. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu 3.P na 30 %.

2. Dla pozostałych terenów, w tym przeznaczonych pod realizację celów publicznych-powyzszej stawki nie ustala się.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Opoczno.

§ 27. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VI/61/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 kwietnia 2007 r.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie

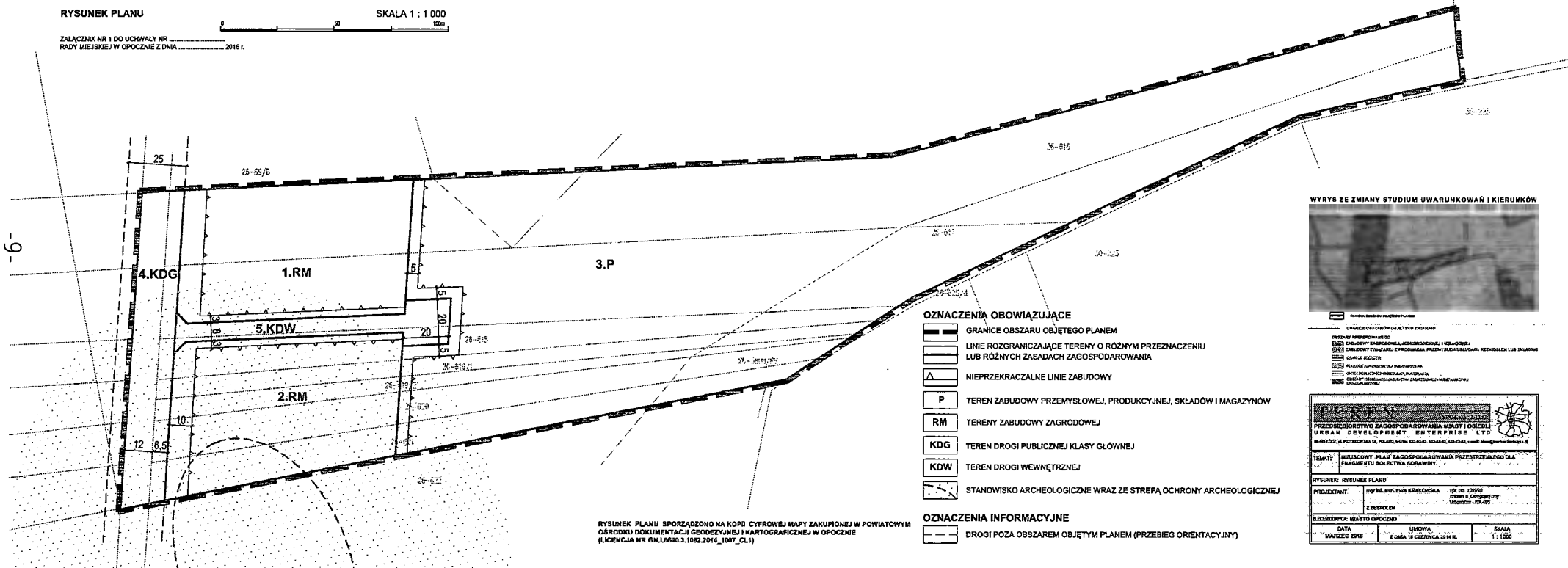
Grzegorz Wołąkiewicz

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU SOŁECTWA SOBAWINY**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE Z DNIA 2016 r.



RYSUNEK PLANU SPORZĄDZONO NA KOPII CYFROWEJ MAPY ZAKUPIONEJ W POWIATOWYM
BIUROU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W OPOCZNIE
(LICENCJA NR GN.16648.3.1032.2014_1007_01.1)

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PRZEDSIĘBIEMSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIKROT I OBIĘDŁI BUREAU DEVELOPEMENT SA TERRIS S. L.TD BIURO ŁÓDŹ, PIOTR ŚMIAŁO, UL. POLSKA 103/104, 93-648 ŁÓDŹ, tel. +48 71 42 20 10 00		
TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU SOŁECTWA SOBAWINY		
RYSUNEK: RYSUNEK PLANU		
PROJEKTANT: mgr inż. Wł. CHA KRĄKOWSKA	upr. inż. 100990 Hanna Ł. Charkowicz Łódź, ul. Piłsudskiego 10/10	
DOKUMENTACJA: MARZEC OPOCZNO		
DATA: MARZEC 2016	UMOWA: Z DNIA 18 CZERWCA 2014 R.	SKALA: 1 : 1000

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890).

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238, 532, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890, 2150) Rada Miejska w Opocznie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny

W uzasadnieniu uwzględniono informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz informacje o tym, w jaki sposób uwzględniono wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa zgodnie z wymogiem art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zmianami) - dalej zw. udoś

1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectwa Sobawiny i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych;

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie;

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony;

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 3 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 23 pkt 3) lit c);

6) Walory ekonomiczne przestrzeni:

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskują na wartości, ustalono w projekcie planu w § 24 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %;

7) Prawo własności:

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli;

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Projekt planu nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

9) Potrzeby interesu publicznego:

Projekt planu w § 7 pkt 5) jako przestrzenie publiczne wskazuje teren drogi publicznej. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 9) oraz ochrony środowiska naturalnego i przyrody (§ 8);

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji;

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,

- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
 - sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
 - sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:
- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
 - wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Opocznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
 - poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 grudnia 2015 r. do 22 stycznia 2016 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się 12 stycznia 2016 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 8 lutego 2016 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody;

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych:

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska i dziedzictwa kulturowego. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych;

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy:

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr V/61/07 Rady Miejskiej z dnia 26 kwietnia 2007 r.), w którym obszar w pasie 100 m od drogi powiatowej przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub zagrodową, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, a pozostałe części działek pozostają w użytkowaniu rolniczym.

Przystępując do sporządzania nowego planu wprowadzono zmianę przeznaczenia części terenu rolnego na teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, z dopuszczeniem usług. Nie wprowadzono zmian w terenie zabudowy mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę niską przydatność rolniczą tego terenu (grunty IV i V klasy), wprowadzona zmiana wpisuje się w pożądaną proces aktywizacji gospodarczej obszarów

wiejskich, tak więc dokonanie niniejszej zmiany jest uzasadnione i zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr XLI/412/14 z 9 maja 2014 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu uchwalony w kwietniu 2007 r. zachowuje aktualność co do kierunków w przeznaczeniu terenów pod zabudowę oraz określających sposoby zagospodarowania. Drobne zmiany wpływające ze składanych wniosków, wskazujące perspektywiczne kierunki zmian w przeznaczeniu terenów zostały uwzględnione w zmianach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dokonanych uchwałami Rady Miejskiej w Opocznie: Nr X/73/2011z dnia 26 sierpnia 2011 r. oraz Nr XIII/114/2015 z dnia 5 października 2015 r. Jedyny uzasadniony wniosek o zmianę planu na obszarze obrębu geodezyjnego Sobawiny jest realizowany niniejszą uchwałą i jest zgodny ze zmianą studium dokonaną w październiku 2015 r. Aktualnie zakończono pracę nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Opoczno”, która oczekuje na opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W niniejszym planie uwzględniono wyniki tej analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.

Opoczno 2016-03-07

BURMISTRZ

Rafał Kędziela

.....

