

**UCHWAŁA NR LXVIII/796/2024  
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta  
Opoczna na osiedlu Milenijnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 XXXI/334/2021 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym, 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 fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXI/334/2021 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 4.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziale 8 oraz w rozdziałach od 1 do 7 oraz w rozdziałach od 9 do 12 uchwały.

**§ 5. 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 linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 6) działka, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi lub wynikają z przepisów odrębnych.

**§ 6.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;

- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym U;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony symbolem literowym U/UC;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem literowym ZP;
- 6) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem literowym ZI;
- 7) teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z;
- 8) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem literowym IT;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem literowym E;
- 10) teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony symbolem literowym W;
- 11) teren parkingu oznaczony symbolem literowym KS;
- 12) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem literowym KDG;
- 13) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 14) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 15) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

§ 7. 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;
- 4) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 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.

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 ład przestrzennego**

§ 8. 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 nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. 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.

6. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

7. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

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

9. 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.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
4. Część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 10.** 1. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne, będące zabytkami archeologicznymi.

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.

#### **Rozdział 5**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 4ZP;
- 2) nakaz stosowania w przestrzeniach publicznych jednorodnych nawierzchni dla chodników i ścieżek pieszych;
- 3) nakaz stosowania w przestrzeniach publicznych rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) w granicach terenu 16MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji ścian bez okien lub drzwi od strony granicy z przestrzeniami publicznymi w odległości mniejszej niż 5 metrów od granicy działki.

#### **Rozdział 6**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, a dla terenów ZP, ZI, Z, IT, E, W, KS nie mniejsza niż 50 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

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

## **Rozdział 7**

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

§ 13. 1. W odległości do 150,0 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznych średniego napięcia wynoszącą 6,0 m od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0 m.

3. Ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wynoszącą 18,0 m od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0 m.

4. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

5. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa wybudowane po 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 m w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może być większa niż 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej.

4. Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9,5 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

8) dachy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
- b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°,
- c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 24MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 4) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MNU, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MNU, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9,5 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,

- b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°,
- c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 16MN/U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenu 16MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji ścian z oknami i drzwiami od przestrzeni publicznej stanowiącej teren 4ZP w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 12,5 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej – 9,5 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 5° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°,
  - c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1U, 2U, 3U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, 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 – 80%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m;
- 6) dachy:

- a) budynków usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°,
- b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°,
- c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/UC ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

2. W granicach terenu 1U/UC ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, wiat, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 4ZP ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni urządzonej.

2. W granicach terenów 1ZP, 2ZP, 4ZP ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z oświatą, kulturą, sportem, rekreacją i gastronomią, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, 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 – 5%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP ustala się przeznaczenie jako teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu 3ZP ustala się możliwość lokalizacji podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni izolacyjnej.

2. W granicach terenów 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI, 6ZI, 7ZI, 8ZI ustala się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, wiat, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni.

2. W granicach terenów 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z ustala się możliwość lokalizacji podziemnych lub nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT ustala się przeznaczenie jako tereny infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków, wiat, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń budowlanych, 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 – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się przeznaczenie jako tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. W granicach terenu 1E ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków, dojazdów, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

2. W granicach terenu 1W ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z budową, eksploatacją i zarządzaniem siecią wodociągową, wiat, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KS, 2KS ustala się przeznaczenie jako tereny parkingów.

2. W granicach terenów 1KS, 2KS ustala się możliwość lokalizacji parkingów i dróg wewnętrznych, podziemnych lub nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy głównej.

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

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

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

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

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

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 32.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDL, KDD, KDW oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 21KDD oraz poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy głównej:

- 1) teren 1KDG o szerokości zmiennej od 17,0 m do 17,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDG o szerokości zmiennej od 17,1 m do 30,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDG o szerokości zmiennej od 24,3 m do 26,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 25,0 m do 77,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 30,0 m do 73,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 24,8 m do 59,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDL o szerokości zmiennej od 19,5 m do 20,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDL o szerokości zmiennej od 8,1 m do 33,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDL o szerokości zmiennej od 18,4 m do 40,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 23,4 m do 33,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;



- 7) teren 7KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 28,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 5,7 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDD o szerokości zmiennej od 20,0 m do 42,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) teren 11KDD o szerokości zmiennej od 11,8 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 12KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren 13KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) teren 14KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren 15KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 34,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren 16KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) teren 17KDD o szerokości zmiennej od 10,4 m do 29,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) teren 18KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) teren 19KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 29,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) teren 20KDD o szerokości zmiennej od 3,8 m do 8,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) teren 21KDD o szerokości zmiennej od 1,6 m do 13,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) teren 22KDD o szerokości zmiennej od 11,7 m do 30,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) teren 23KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) teren 24KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 29,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) teren 25KDD o szerokości zmiennej od 11,8 m do 33,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) teren 26KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 34,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) teren 27KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 28,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 28) teren 28KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 28,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) teren 29KDD o szerokości zmiennej od 11,9 m do 29,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) teren 30KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 19,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) teren 31KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 19,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości zmiennej od 16,3 m do 24,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDW o szerokości 5,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDW o szerokości zmiennej od 5,9 m do 11,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDW o szerokości zmiennej od 5,9 m do 6,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDW o szerokości zmiennej od 9,9 m do 10,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDW o szerokości zmiennej od 9,9 m do 32,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDW o szerokości zmiennej od 5,9 m do 9,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDW o szerokości zmiennej od 5,9 m do 21,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDW o szerokości zmiennej od 3,8 m do 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) teren 11KDW o szerokości zmiennej od 9,6 m do 25,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 12KDW o szerokości zmiennej od 10,0 m do 26,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren 13KDW o szerokości zmiennej od 10,0 m do 10,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) teren 14KDW o szerokości zmiennej od 8,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren 15KDW o szerokości zmiennej od 9,9 m do 10,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) teren 16KDW o szerokości 5,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) teren 17KDW o szerokości zmiennej od 7,9 m do 23,9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

18) teren 18KDW o szerokości zmiennej od 2,3 m do 7,5 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla terenów 1ZP, 2ZP, 4ZP nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 33.** 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) 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) zakaz lokalizacji w granicach stref sanitarnych od cmentarza indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) 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. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 11.

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

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

## **Rozdział 11**

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

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

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

§ 35. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały nr XXVIII/117/01 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 kwietnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opoczna, osiedla „Kwiatowa II”;
- 2) uchwały nr XXXVIII/335/10 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Opocznie

**Anna Zięba**

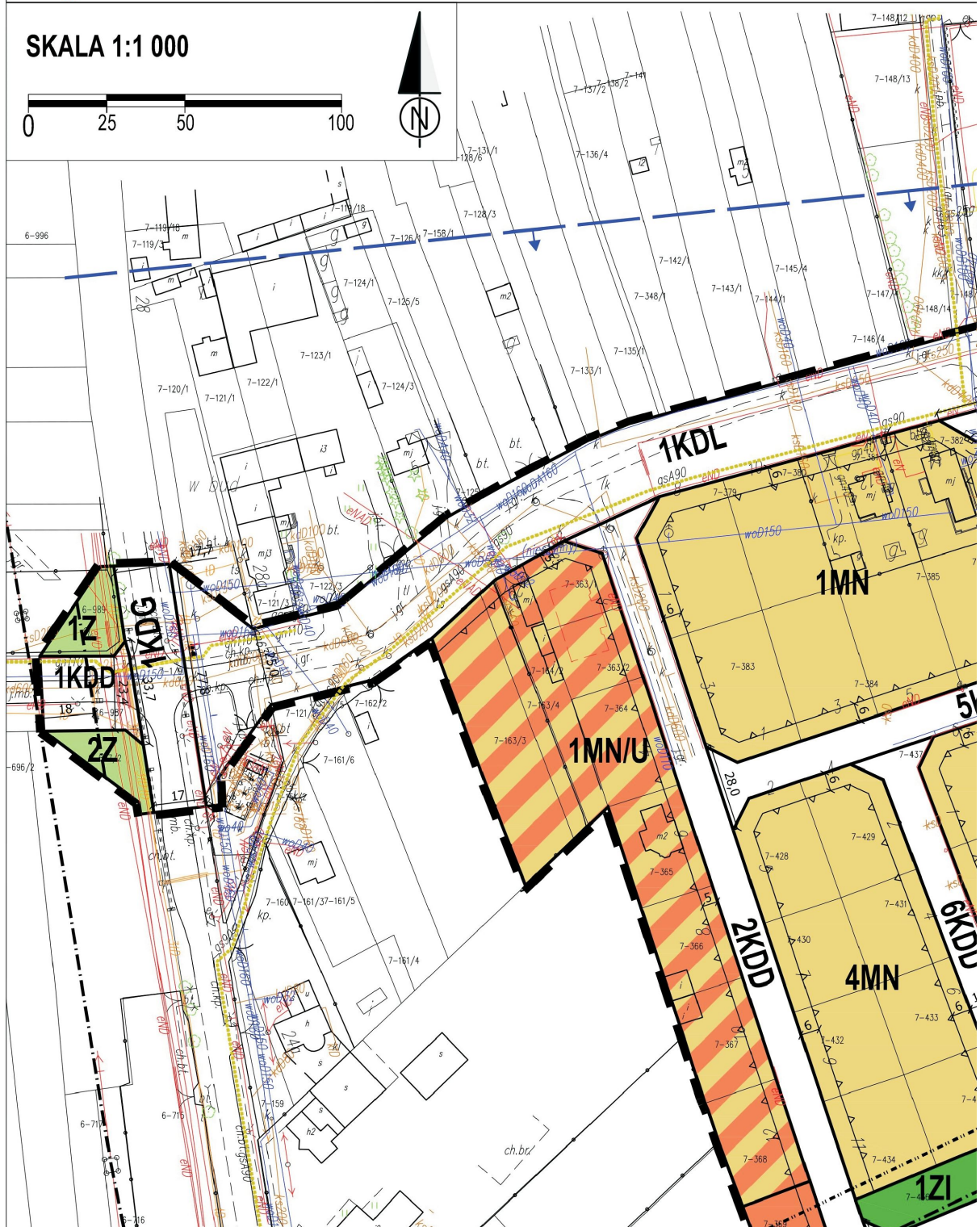
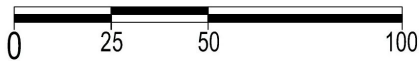




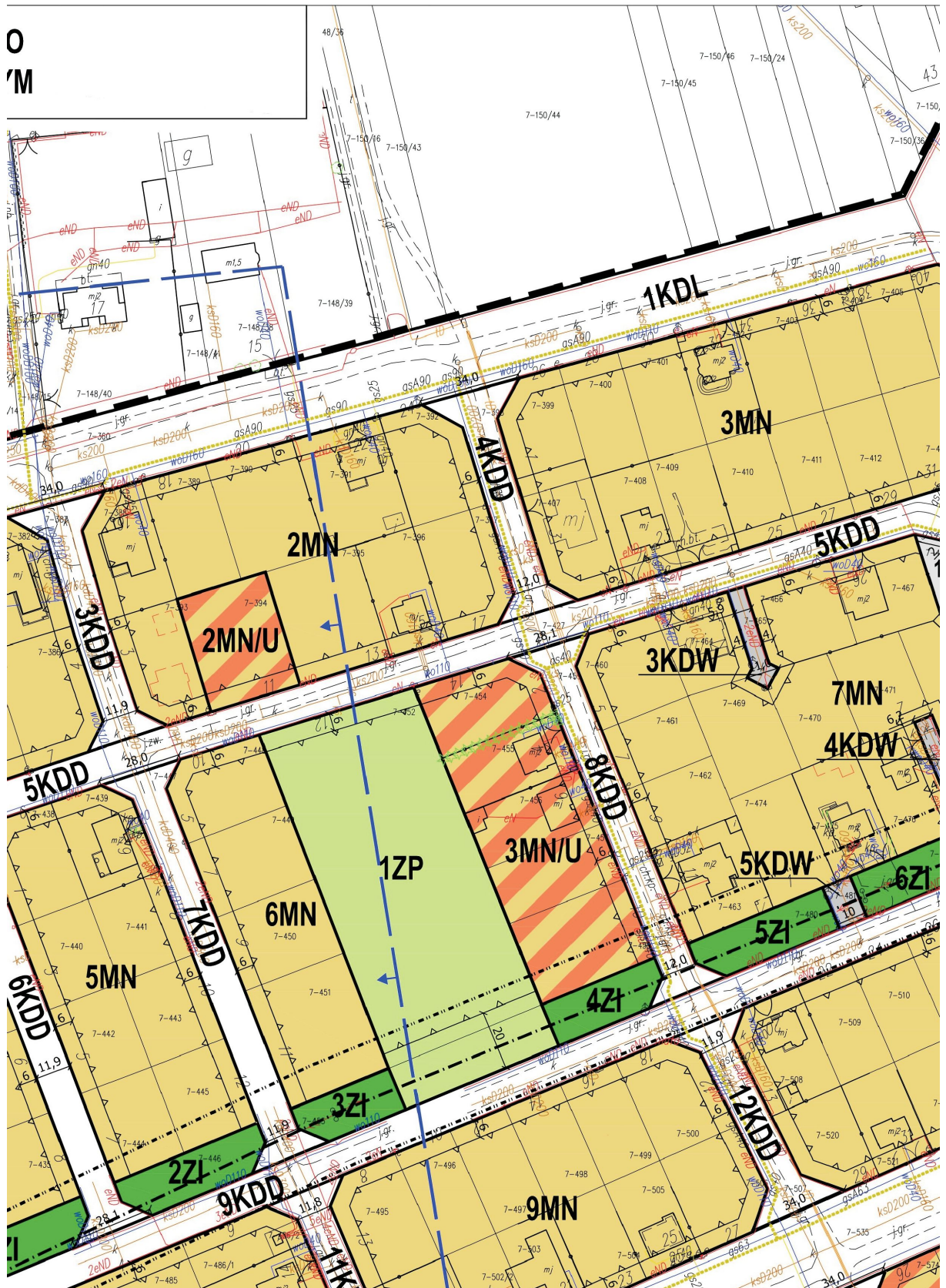


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA OPCZNA NA OSIEDLU MILENIJNYM

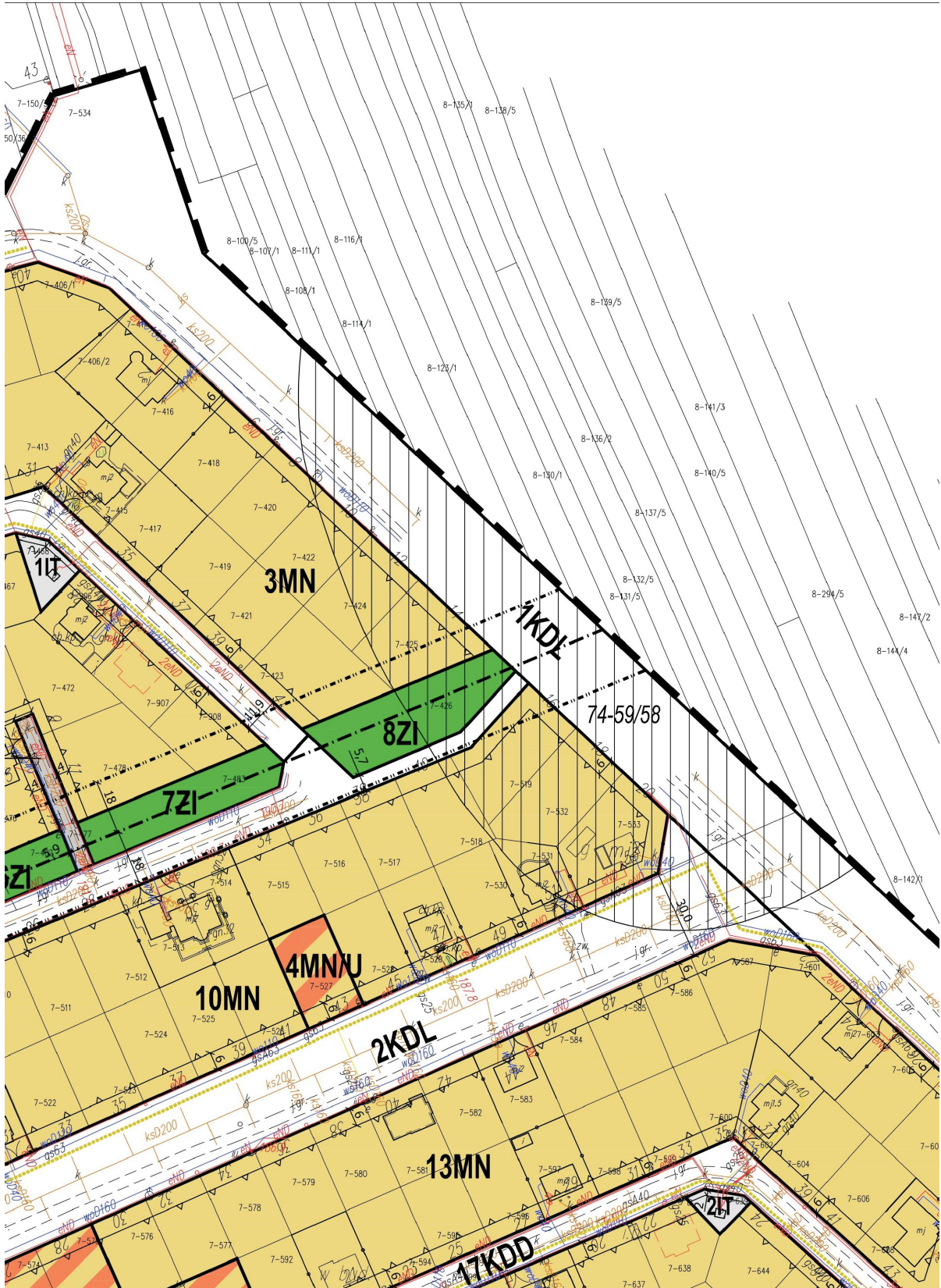
SKALA 1:1 000

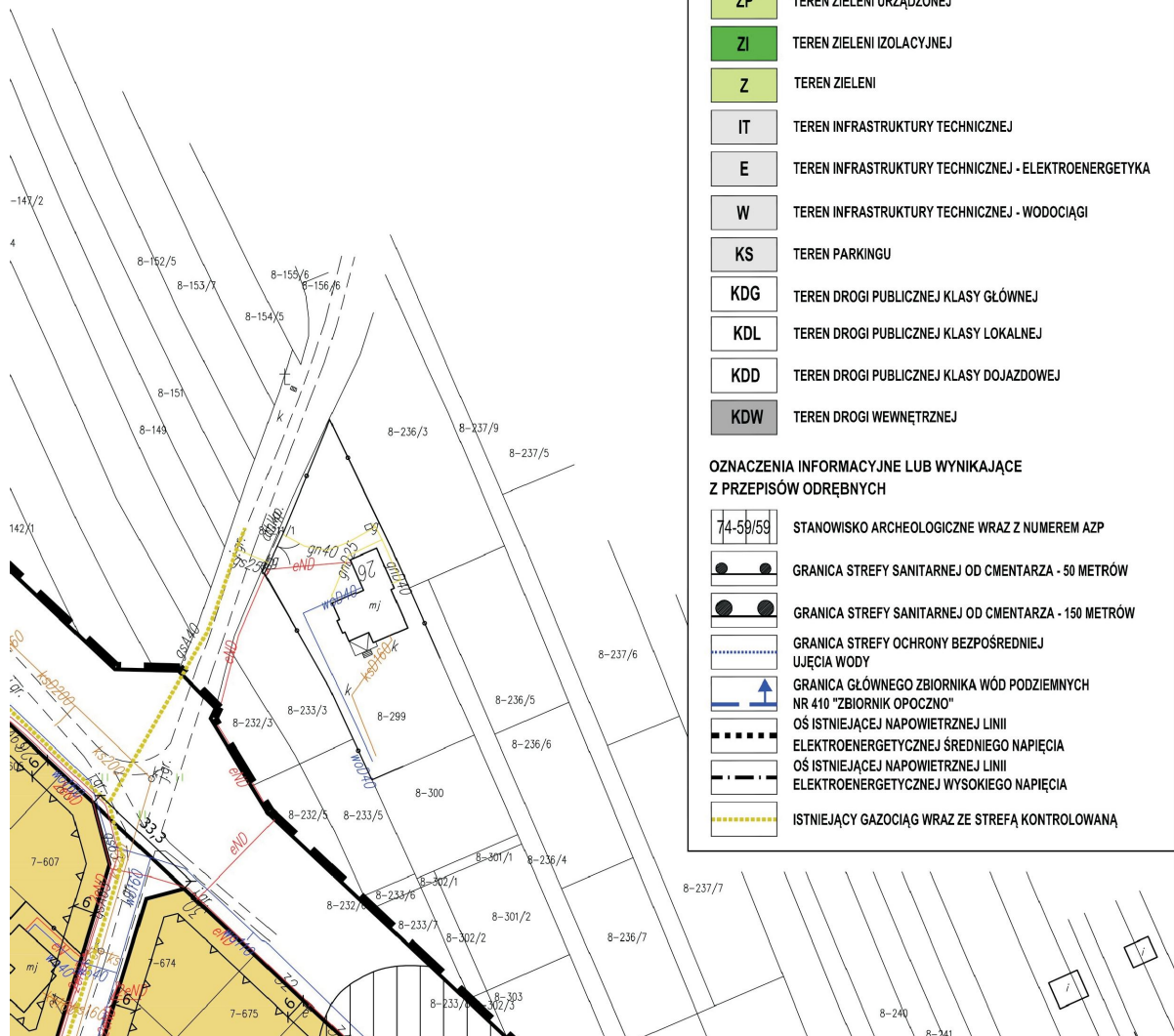







































### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

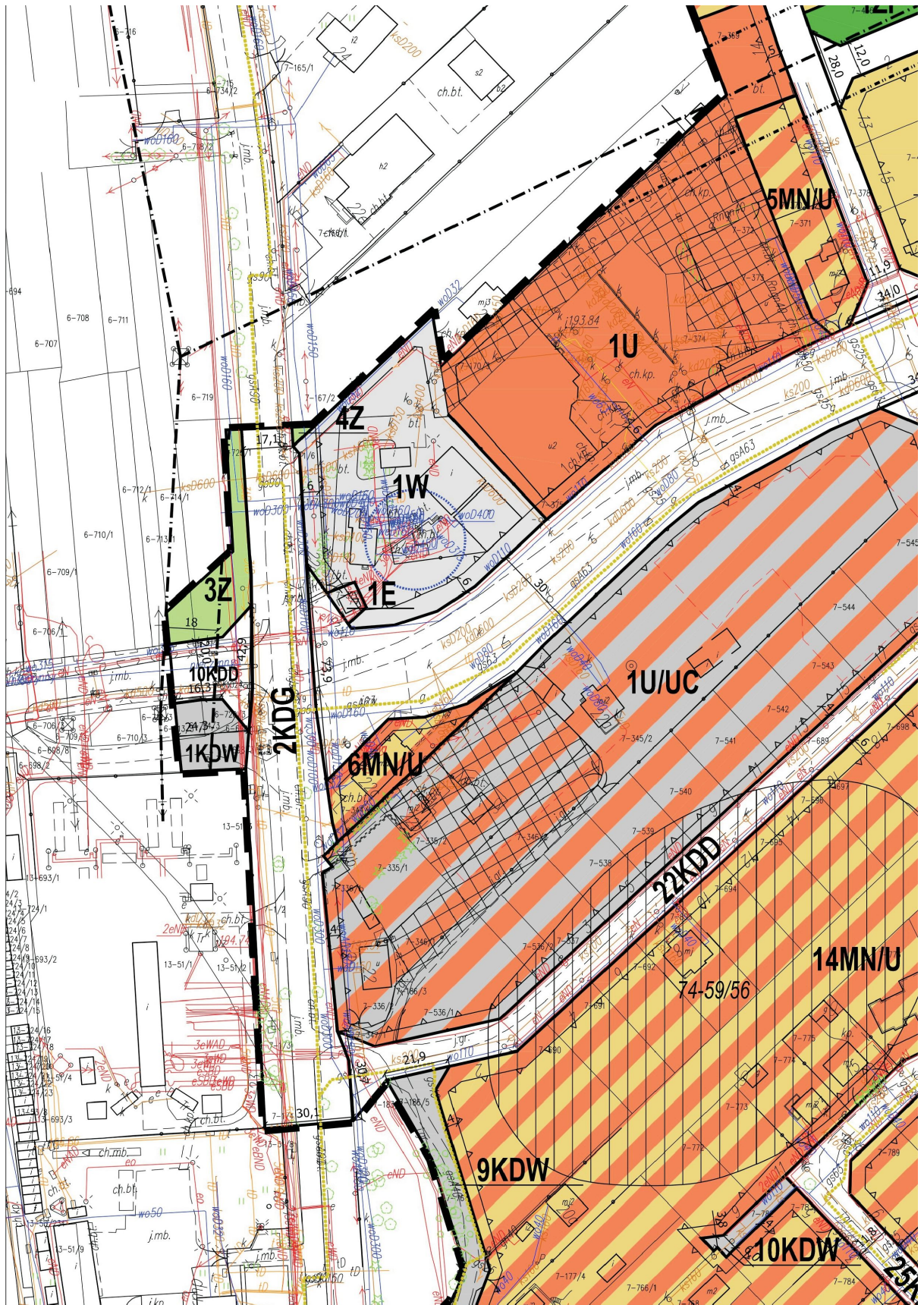
### SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **U/UC** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
-  **ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **ZI** TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  **Z** TEREN ZIELENI
-  **IT** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  **E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  **W** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
-  **KS** TEREN PARKINGU
-  **KDG** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
-  **KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
-  **KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

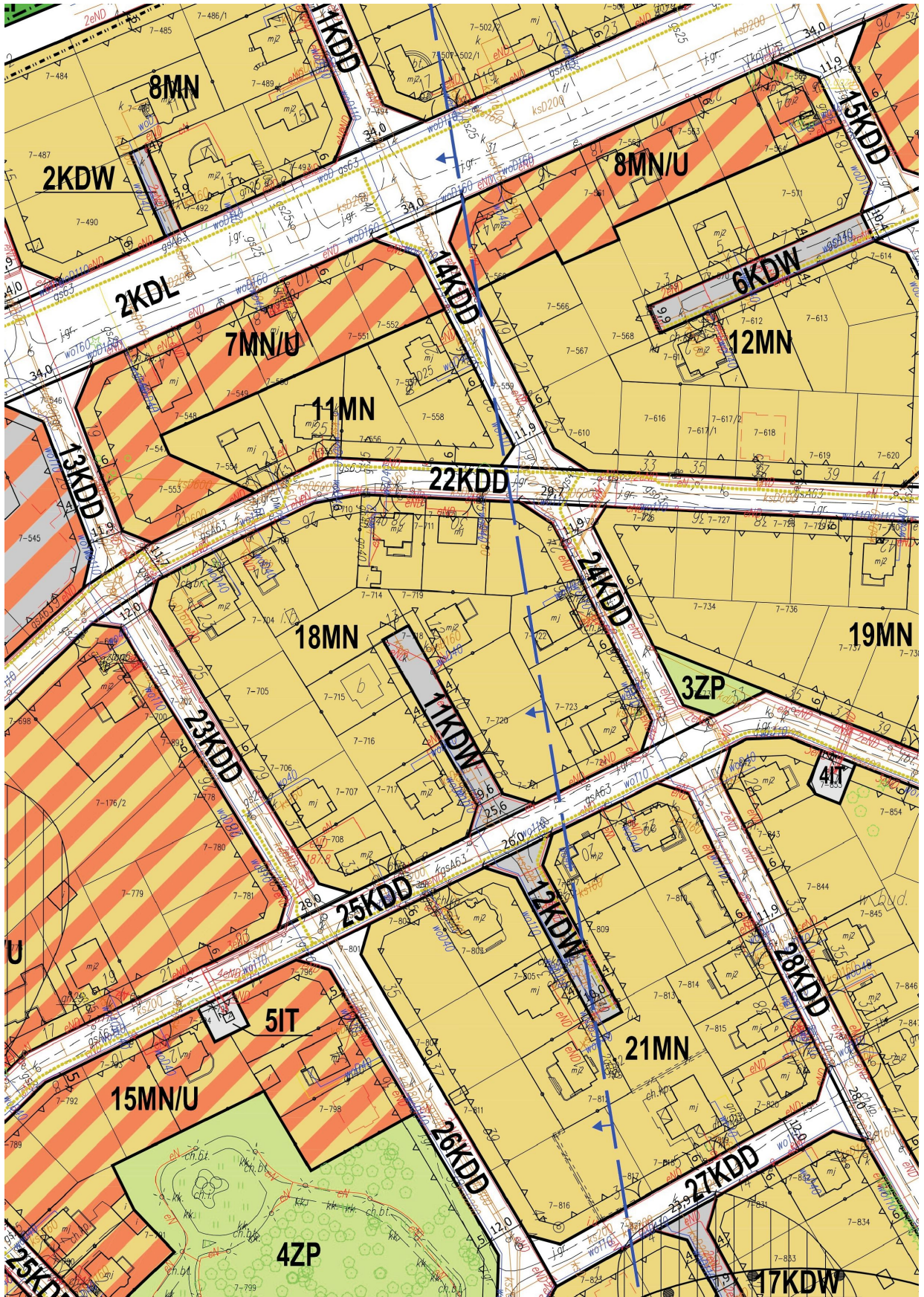
### OZNACZENIA INFORMACYJNE LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  **74-59/59** STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50 METRÓW
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 METRÓW
-  GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
-  GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 410 "ZBIORNIK OPOCZNO"
-  OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

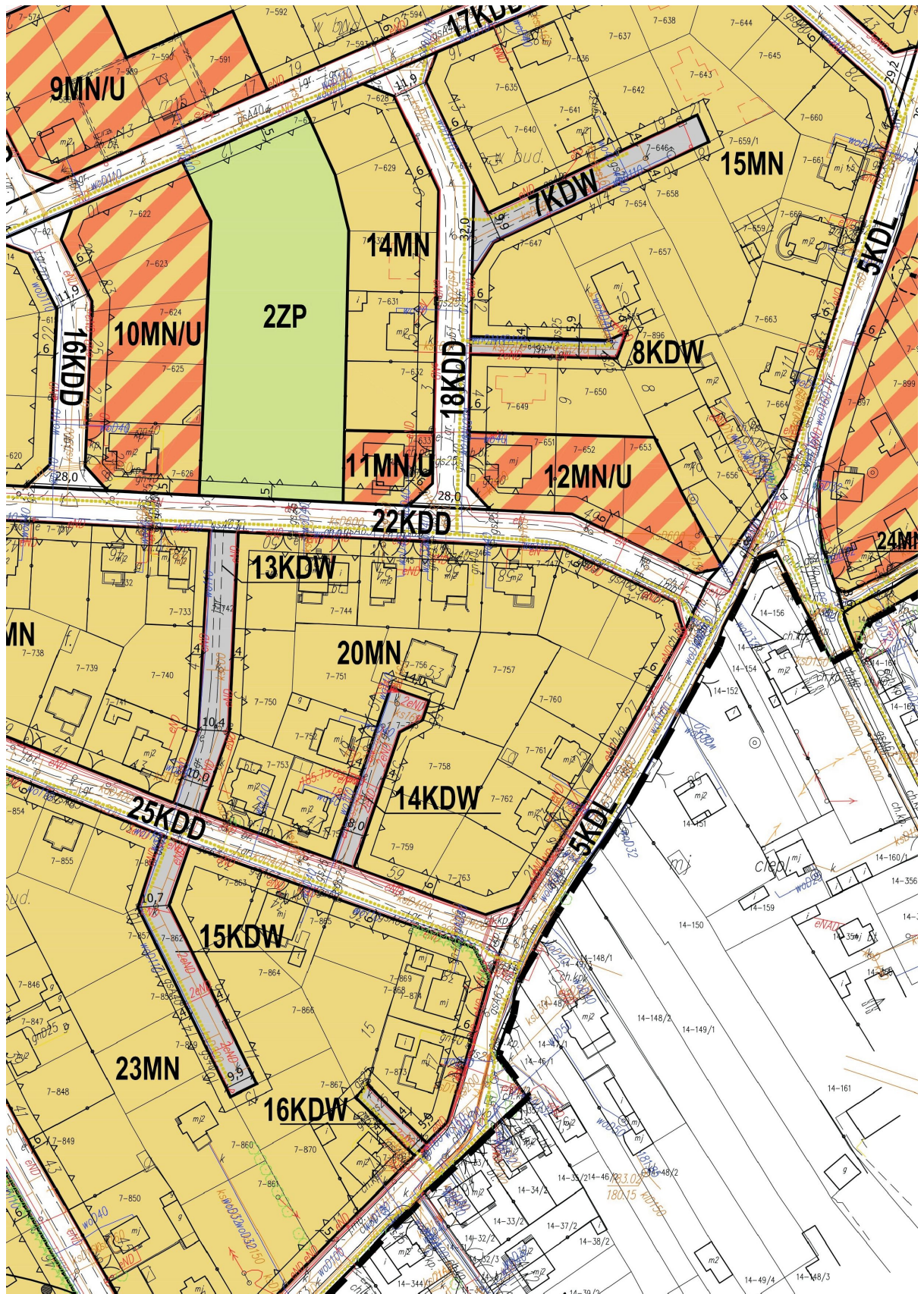












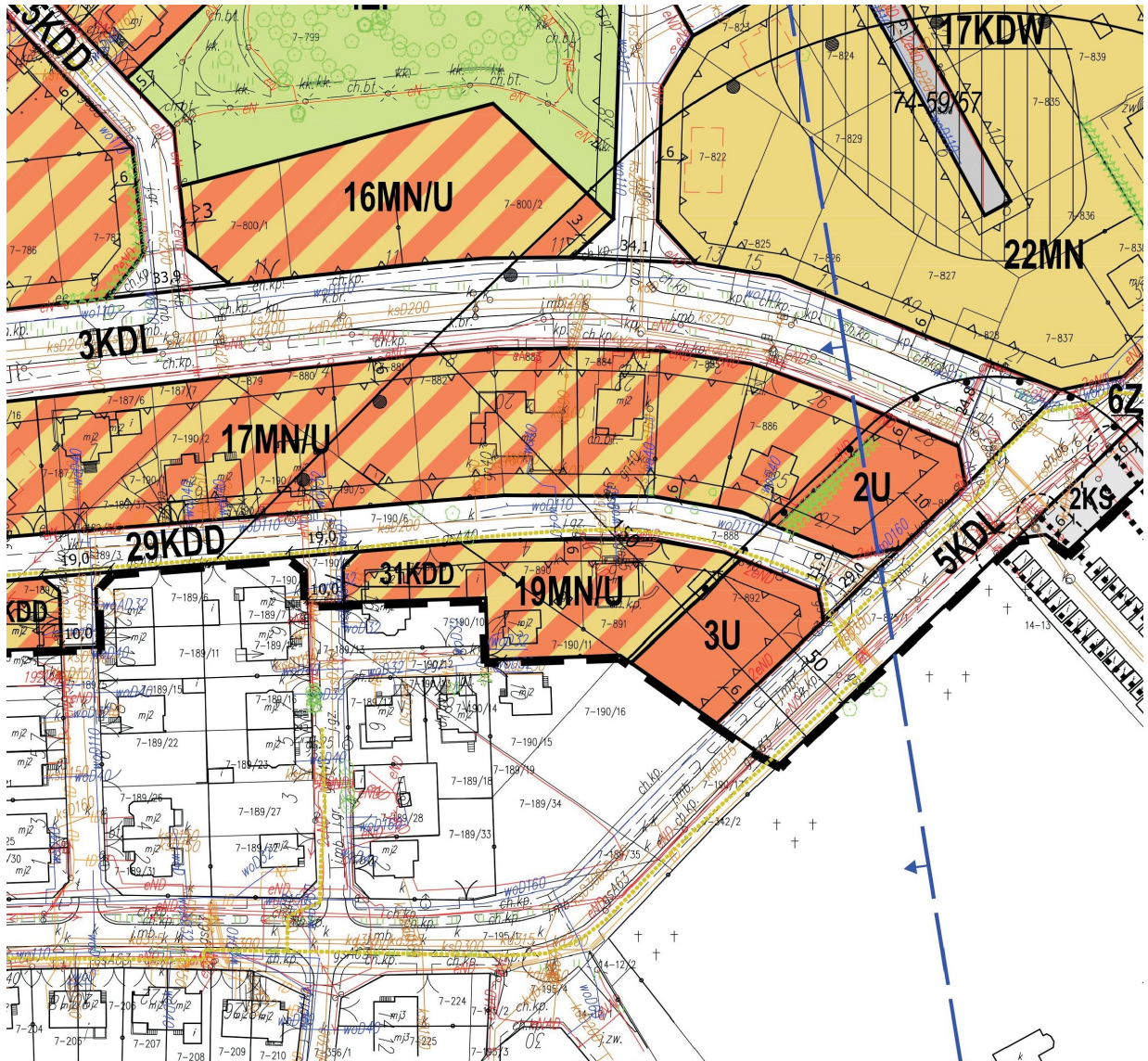


















Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/796/2024  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 29 stycznia 2024 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

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) 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) Rada Miejska w Opocznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej przez Burmistrza Opoczna uwagi wniesionej do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opocznie		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	10.10.2023 r.	Biuro projektowe.	Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości i w związku z uchwaleniem planu pozostawić na niezmienny poziom, czyli 20%.	Cały obszar objęty planem.	Cały obszar objęty planem. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono w wysokości 30%.		uwaga nieuwzględniona	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/796/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa, rozbudowa i przebudowa drogi gminnej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 2) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 3) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 4) finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/796/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (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 XXXI/334/2021 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym, która określa granice obszaru objętego 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 obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujące na tym obszarze plany miejscowego uchwalone w 2001 r. oraz 2010 r.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Obszar objęty planem miejscowym nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującymi na tym terenie planami miejscowymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej. Niezabudowane działki stanowiące własność Gminy Opoczno przeznaczone pod zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych związanych z oświatą, kulturą, sportem, rekreacją i gastronomią, wiat, altan.

#### 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 zawsze 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 terenów oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U i ZP ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

Część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i 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,

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani wpisane do ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych i ustalono dla niego strefę ochrony konserwatorskiej.

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

W odległości do 150,0 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne wysokiego oraz średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronną od linii, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni,

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to przeznaczenie terenów pod zabudowę, bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Opoczno. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

- g) prawo własności,

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- i) potrzeby interesu publicznego,

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego polega na wyeliminowaniu zapisów w obowiązujących planach, które uniemożliwiały, lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego przez właścicieli nieruchomości, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Opoczno. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców miasta.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazowa. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXXI/334/2021 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 13 maja 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 03 października 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona przez Burmistrza Opoczna. Z uwagi na wprowadzenie zmian do projektu planu zaszła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 12 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 w odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenia 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.

W obszarze objętym planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Dodatkowo w granicach terenu 1W zlokalizowane jest ujęcie wody dla miasta Opoczna. 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.



Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opoczna, osiedla „Kwiatowa II” przyjętego uchwałą nr XXVIII/117/01 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 kwietnia 2001 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym przyjętego uchwałą nr XXXVIII/335/10 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24 marca 2010 r.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego, w tym na działkach stanowiących własność Gminy Opoczno. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Plan miejscowy ustala również tereny zieleni urządzonej, które mają być zagospodarowane jako ogólnodostępne tereny rekreacyjne dla mieszkańców gminy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXXI/334/2021 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna na osiedlu Milenijnym ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 13 maja 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 03 października 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została częściowo uwzględniona. Z uwagi na wprowadzenie zmian do projektu planu zaszła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 12 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 w odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe 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 projekcie planu są zgodne z uchwałą nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Plan miejscowy 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 w zdecydowanej większości z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W granicach planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. Część

istniejących dróg publicznych wymaga budowy, natomiast część poszerzenia lub przedłużenia co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości (tereny 20KDD, 21KDD i 6KDL). W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- 1) Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) 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.