

**UCHWAŁA NR LXVIII/798/2024  
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych  
położonych w obrębie 23 miasta Opoczna**

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 LIV/595/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna, 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  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna, 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 LIV/595/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna.

2. Granice 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) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) granica strefy ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 9) symbole przeznaczenia terenu.

2. Stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP jest oznaczeniem wynikającym z przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDR;
- 3) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) 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 posadowienia do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 7) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia 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.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

2. Dopuszcza się 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**

**§ 8. 1.** Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. 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.

5. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

### **Rozdział 4**

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

**§ 9. 1.** Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne wraz z numerami AZP będące zabytkiem archeologicznym.

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

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

### **Rozdział 5**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70° do 110°.

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

## **Rozdział 6**

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

**§ 11. 1.** Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 metrów od osi linii.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów**

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu 1U-P ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją, składów i magazynów, w tym również budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych i technicznych;
- 2) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 3) usług;
- 4) portierni, wiat, dróg wewnętrznych, parkingów i placów parkingowych, dojazdów i dojść, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenia, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 40 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 35 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

5. Granice terenu 1U-P są tożsame z granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

6. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

7. W strefie ochronnej o której mowa w ust. 6 oraz poza nią oddziaływanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię słoneczną nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych.

8. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

9. Obsługa komunikacyjna terenu 1U-P za pomocą terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDR ustala się przeznaczenie jako teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie jako teren drogi lokalnej.

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

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 15.** 1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenu 1KDR i 1KDL.

2. Ustala się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem 1KDR o szerokości 18,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości 18,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych lub pracowników zatrudnionych w systemie zmianowym;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub 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 oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji i eksploatacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 11 i 12.
11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.
12. Na terenie 1U-P ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

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

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

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XXXVIII/440/2017 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

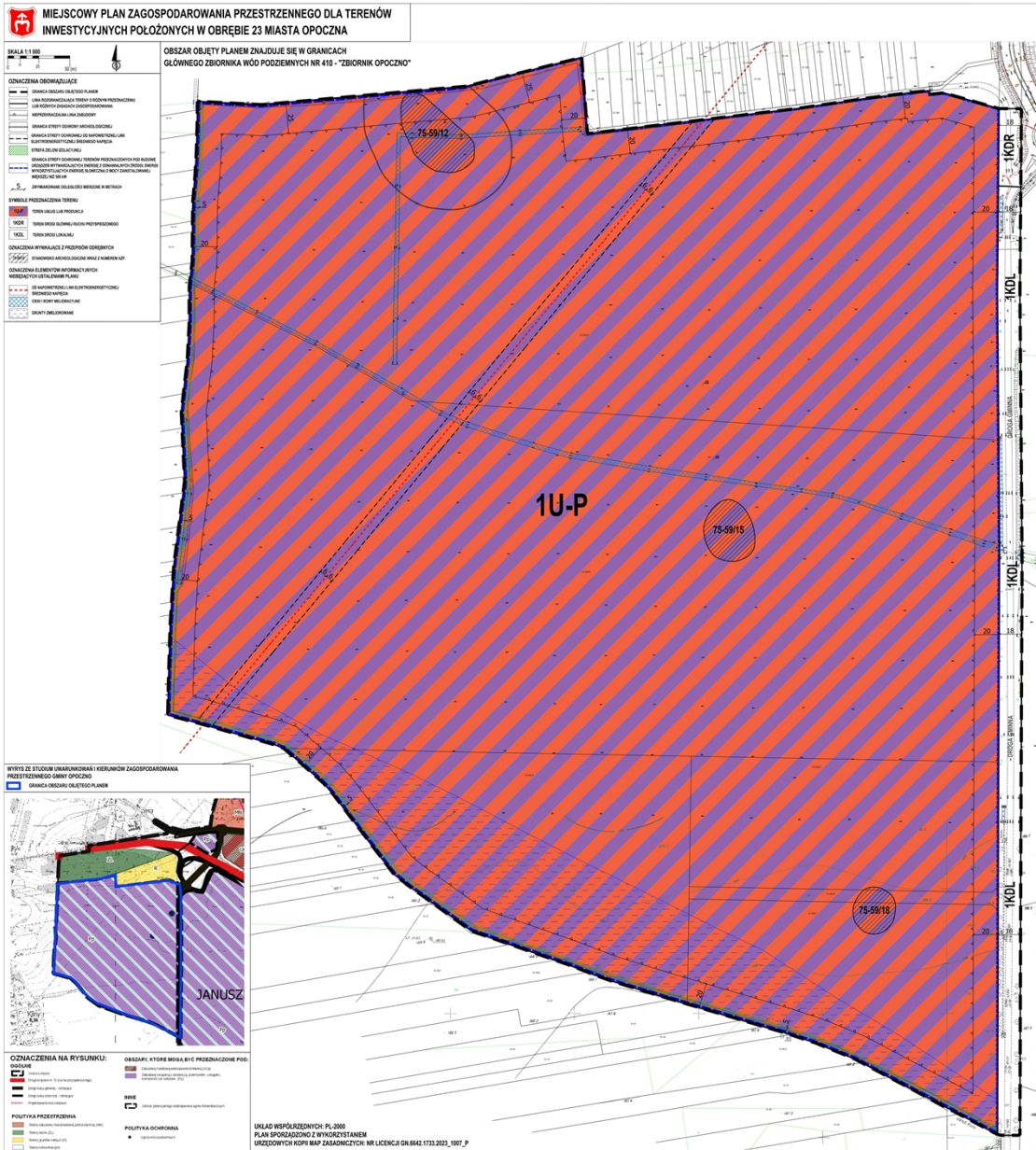
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Opocznie

**Anna Zięba**



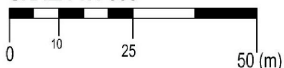
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII/798/2024  
 Rady Miejskiej w Opocznie  
 z dnia 29 stycznia 2024 r.













# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA I INWESTYCYJNYCH POŁOŻONYCH W OBRĘBI

SKALA 1:1 000






OBSZAR OBJĘTY PLANEM  
GŁÓWNEGO ZBIORNIK

## OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA RÓZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWĘ  
URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI  
WYKORZYSTUJĄCYCH ENERGIĘ SŁONECZNĄ O MOCY ZAINSTALOWANEJ  
WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
-  5 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH


## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

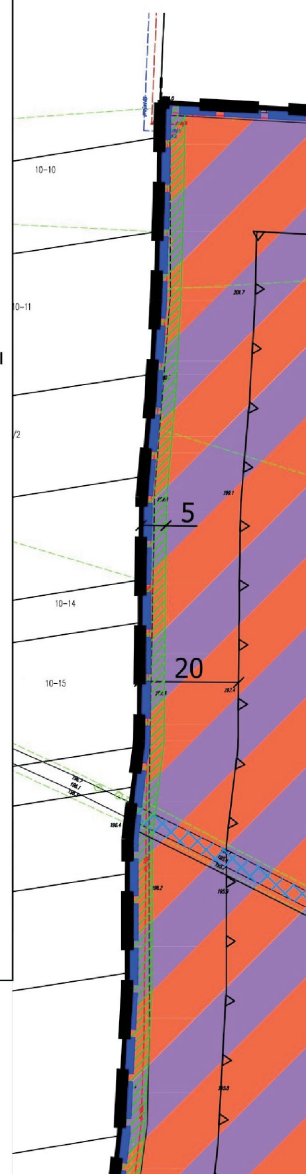
-  **1U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  **1KDR** TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  **1KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ

## OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  **TS-50/12** STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

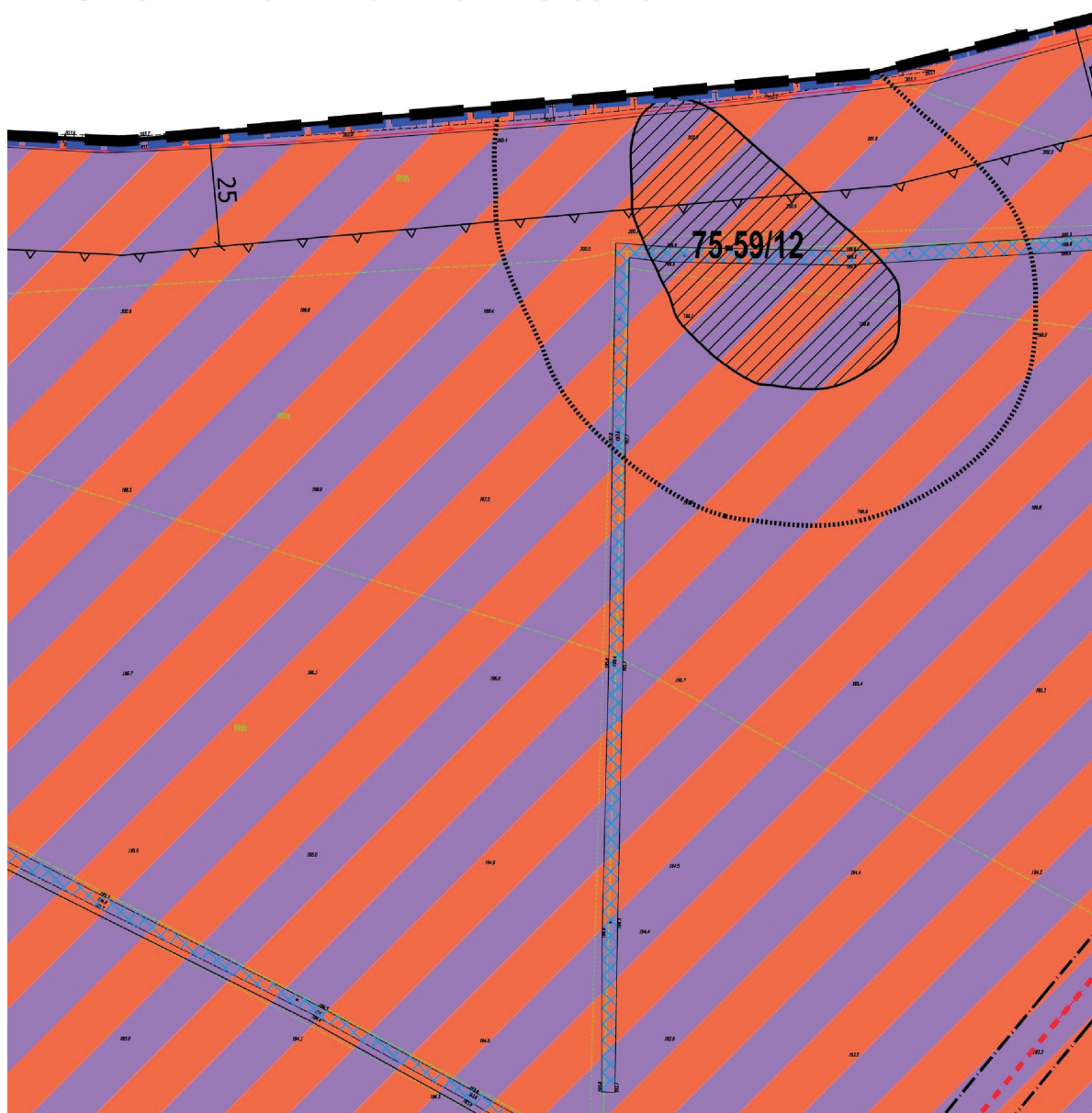
## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

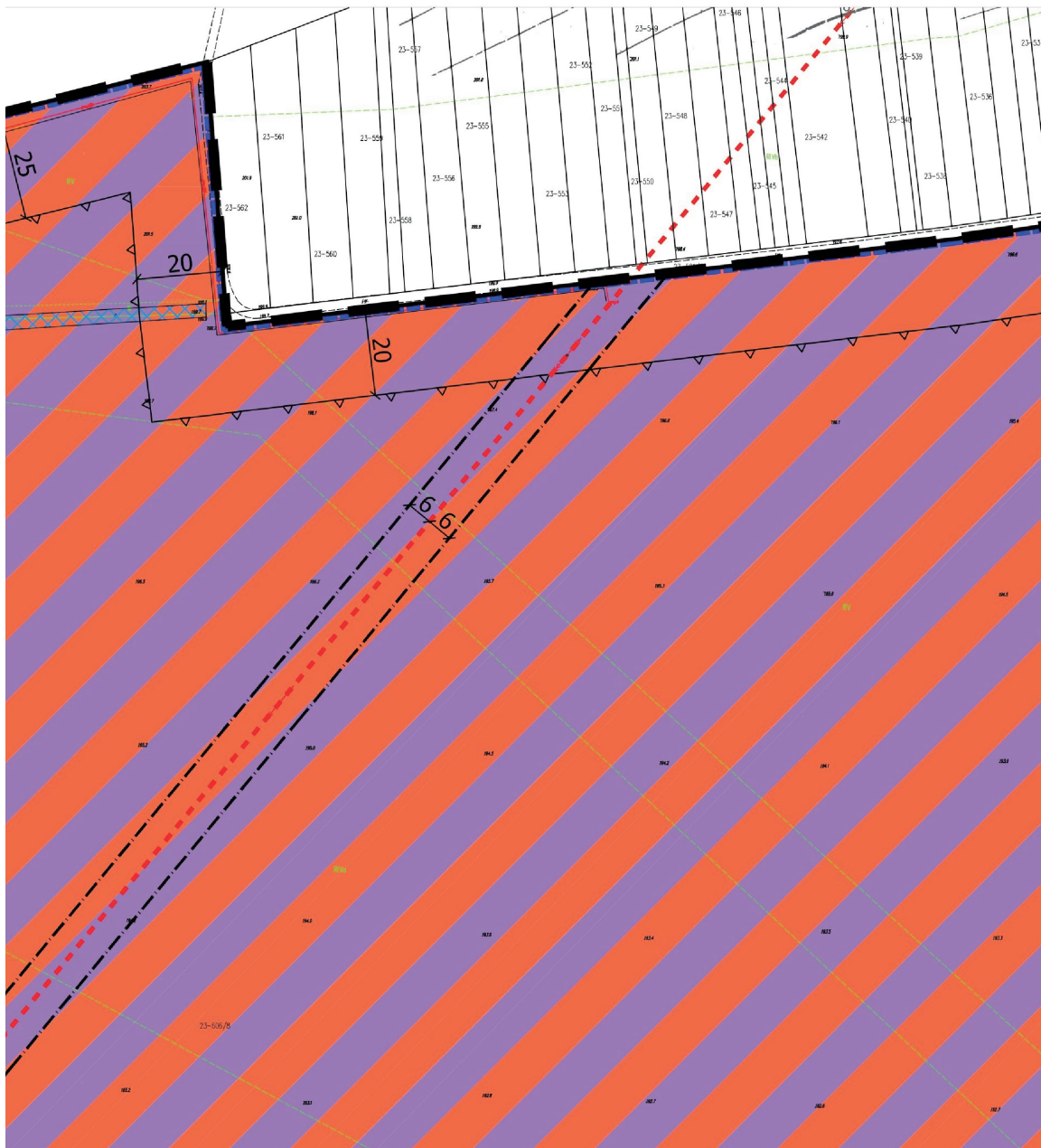
-  OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ  
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  CIEKI I ROWY MELIORACYJNE
-  GRUNTY ZMELIOROWANE

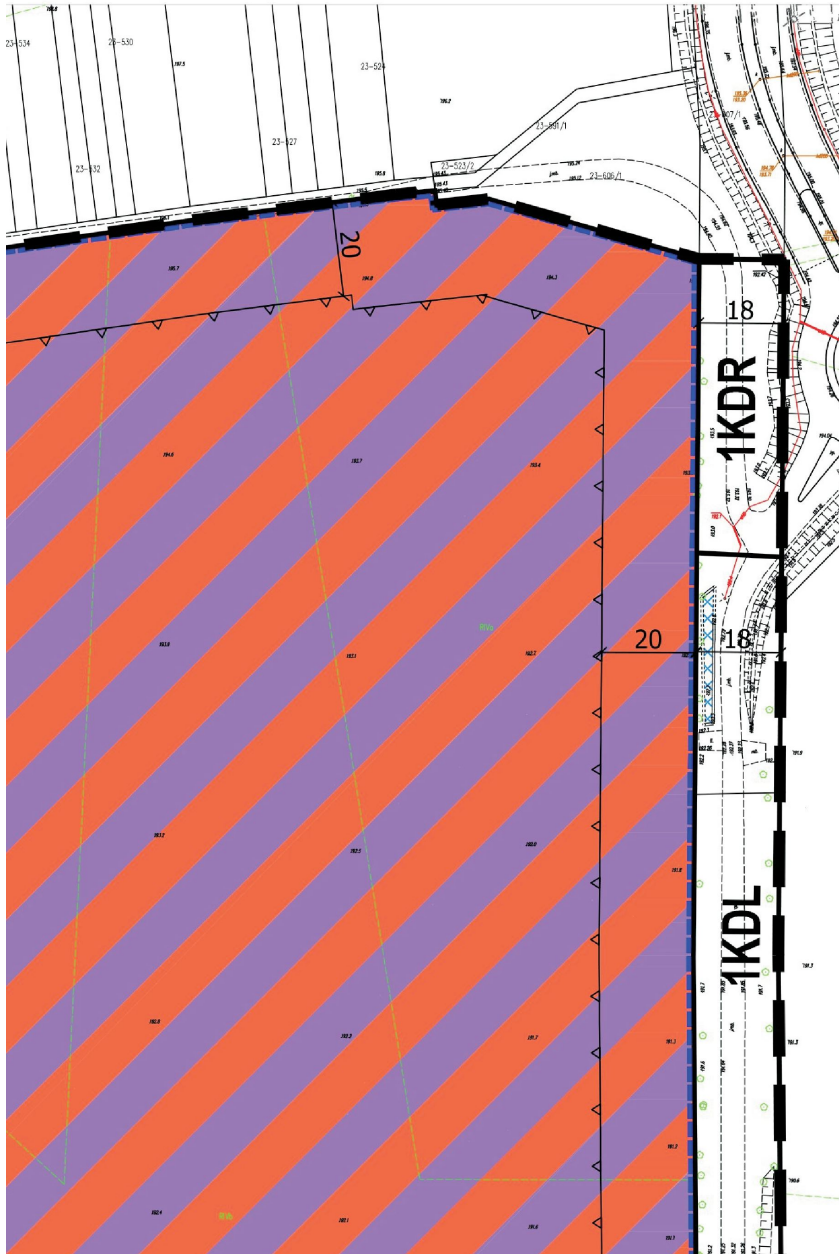


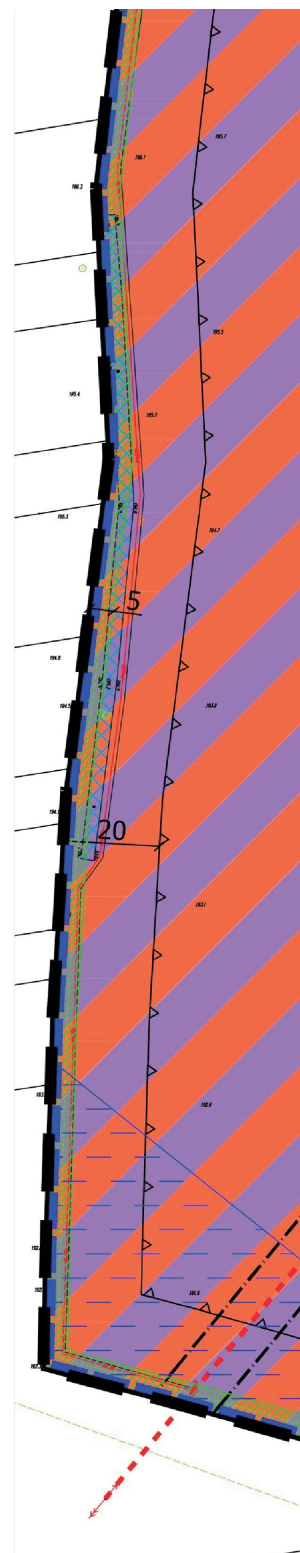
# PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ĘBIE 23 MIASTA OPOCZNA

ANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH  
IKA WÓD PODZIEMNYCH NR 410 - "ZBIORNIK OPOCZNO"




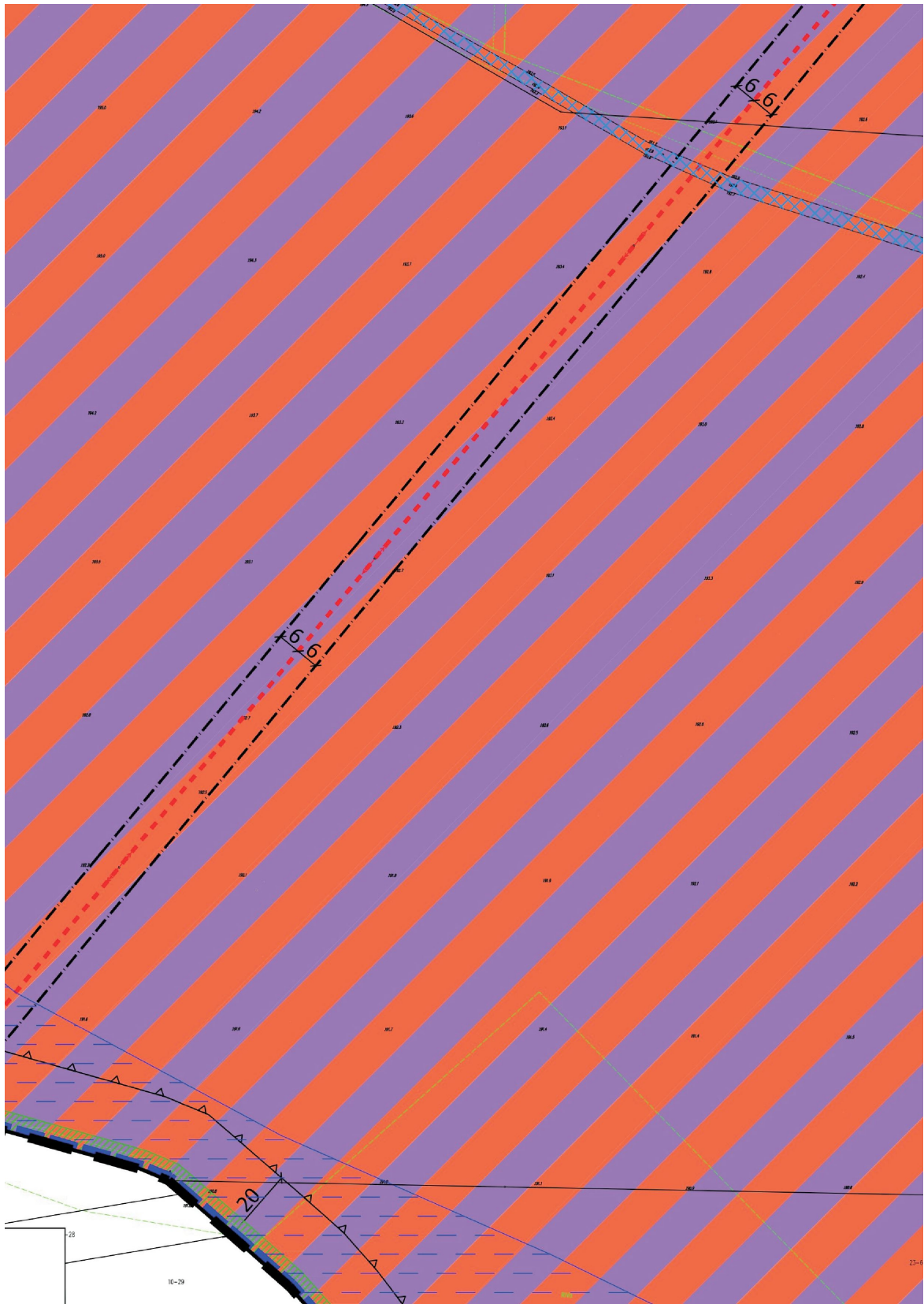


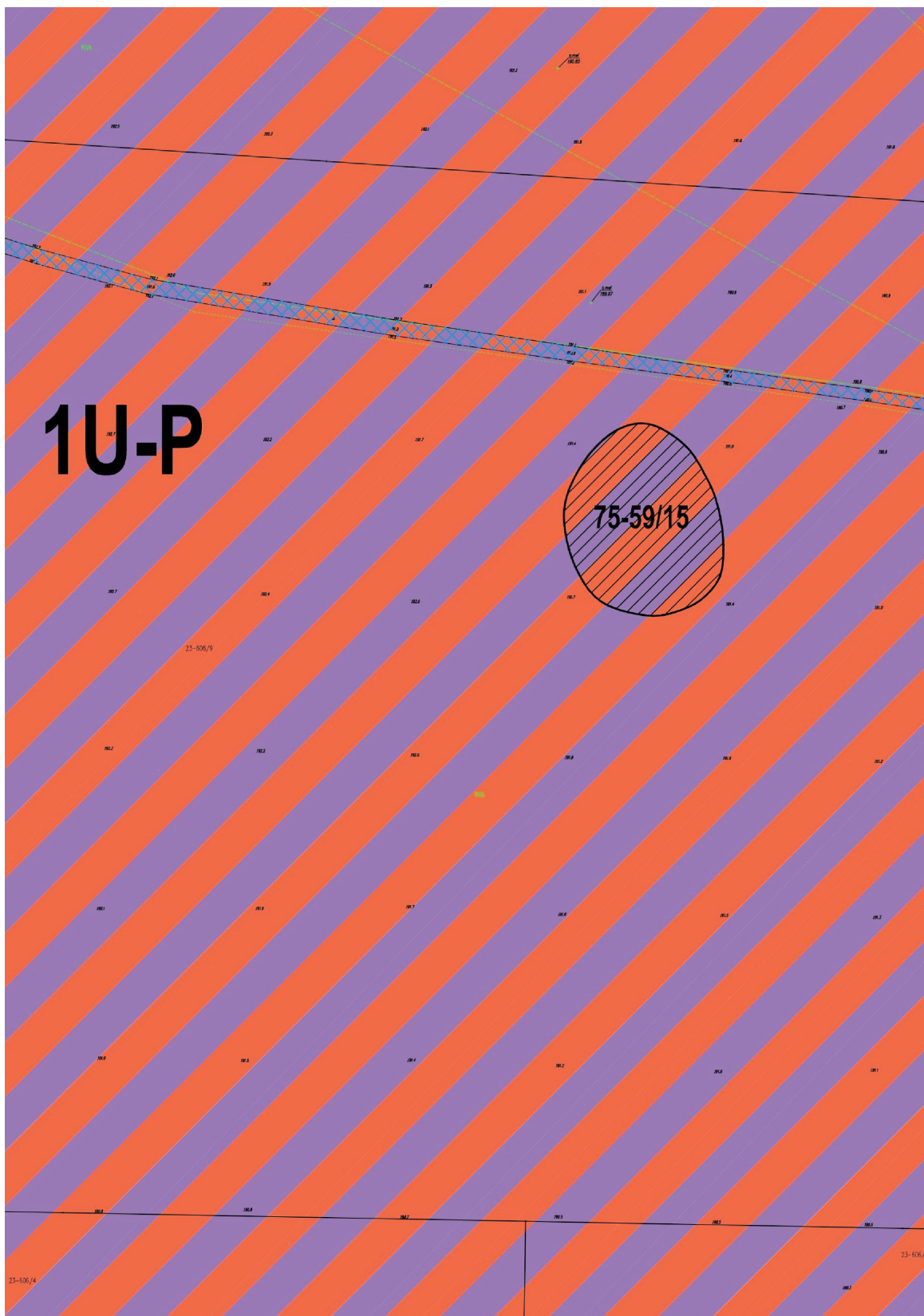




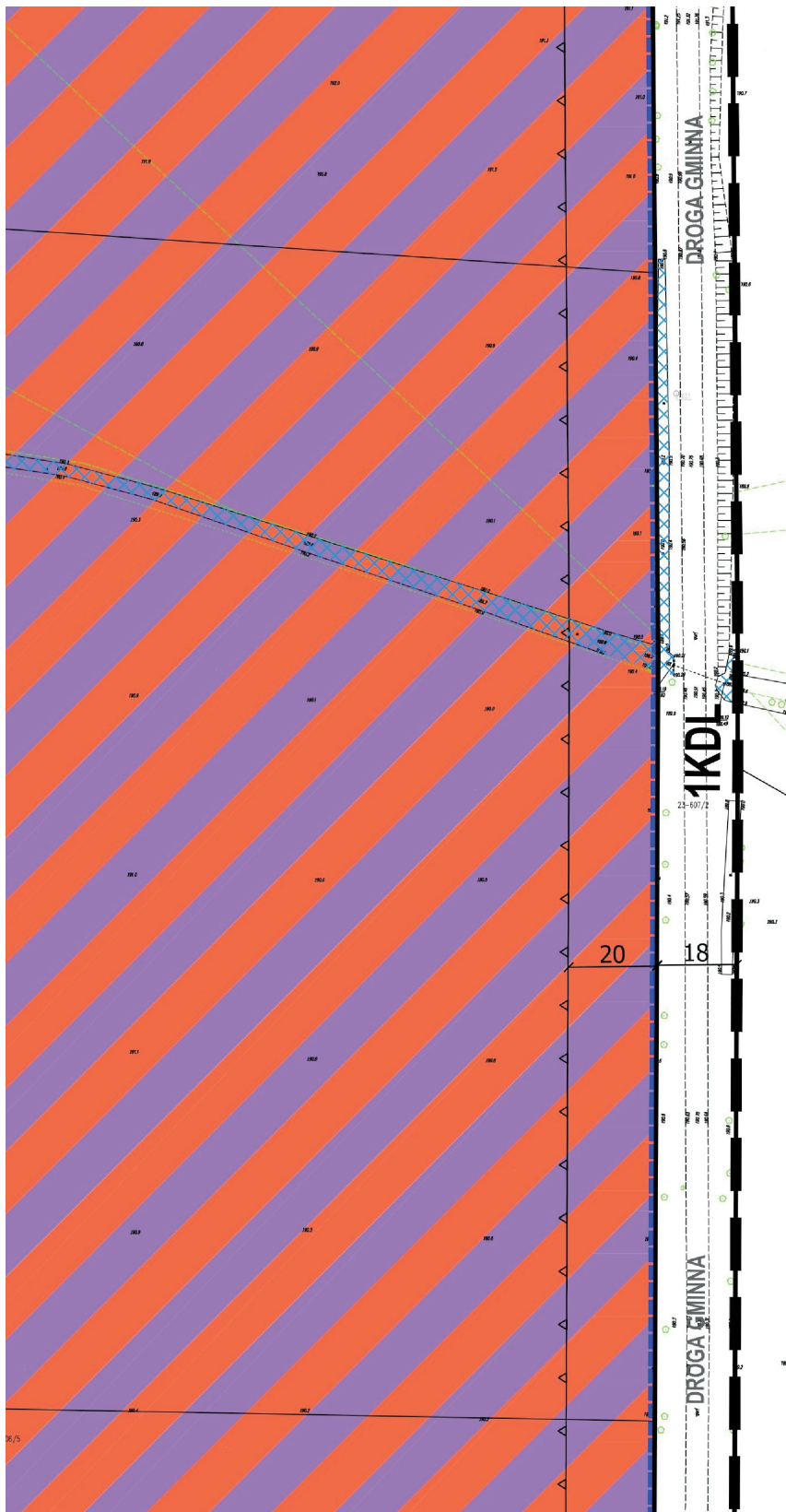
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

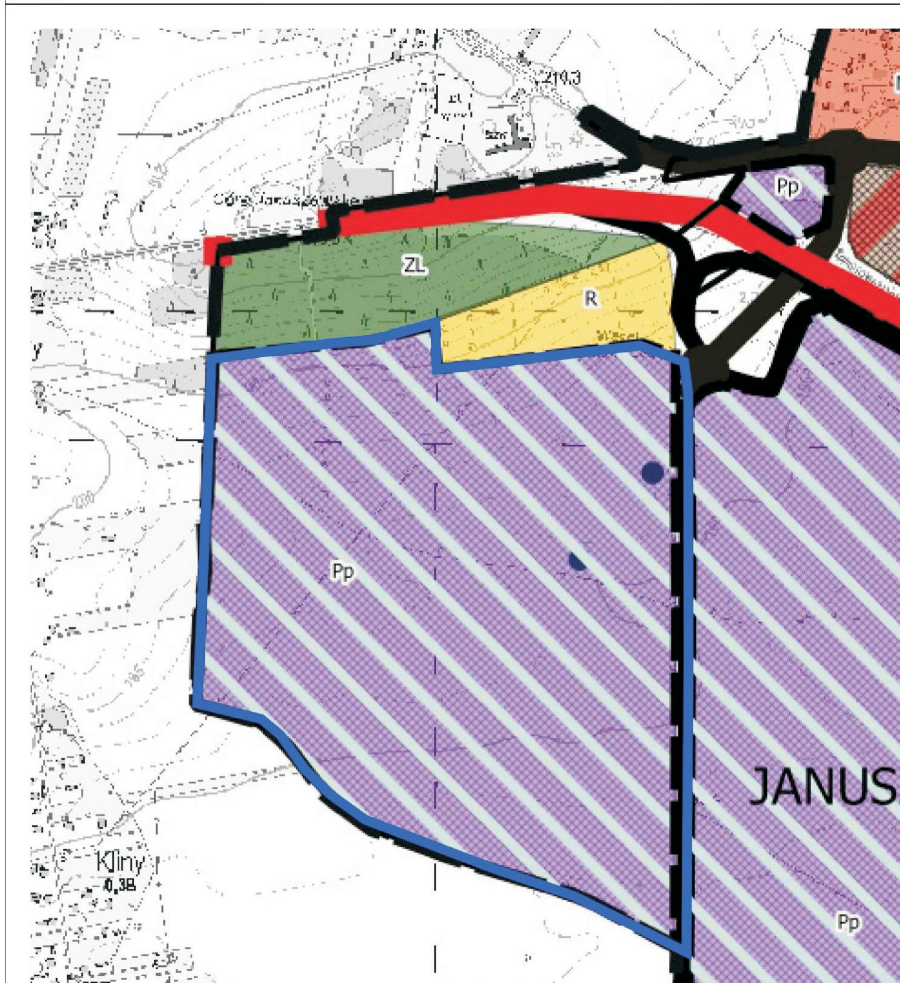
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM












**OZNACZENIA NA RYSUNKU:  
OGÓLNE**

-  Granica miasta
-  Droga krajowa nr 12 (ruchu przyspieszonego)
-  Drogi klasy głównej - istniejące
-  Drogi klasy zbiorczej - istniejące
-  Projektowana linia kolejowa

**POLITYKA PRZESTRZENNA**

-  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
-  Tereny lasów (ZL)
-  Tereny gruntów rolnych (R)
-  Tereny komunikacyjne

**OBSZARY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE**

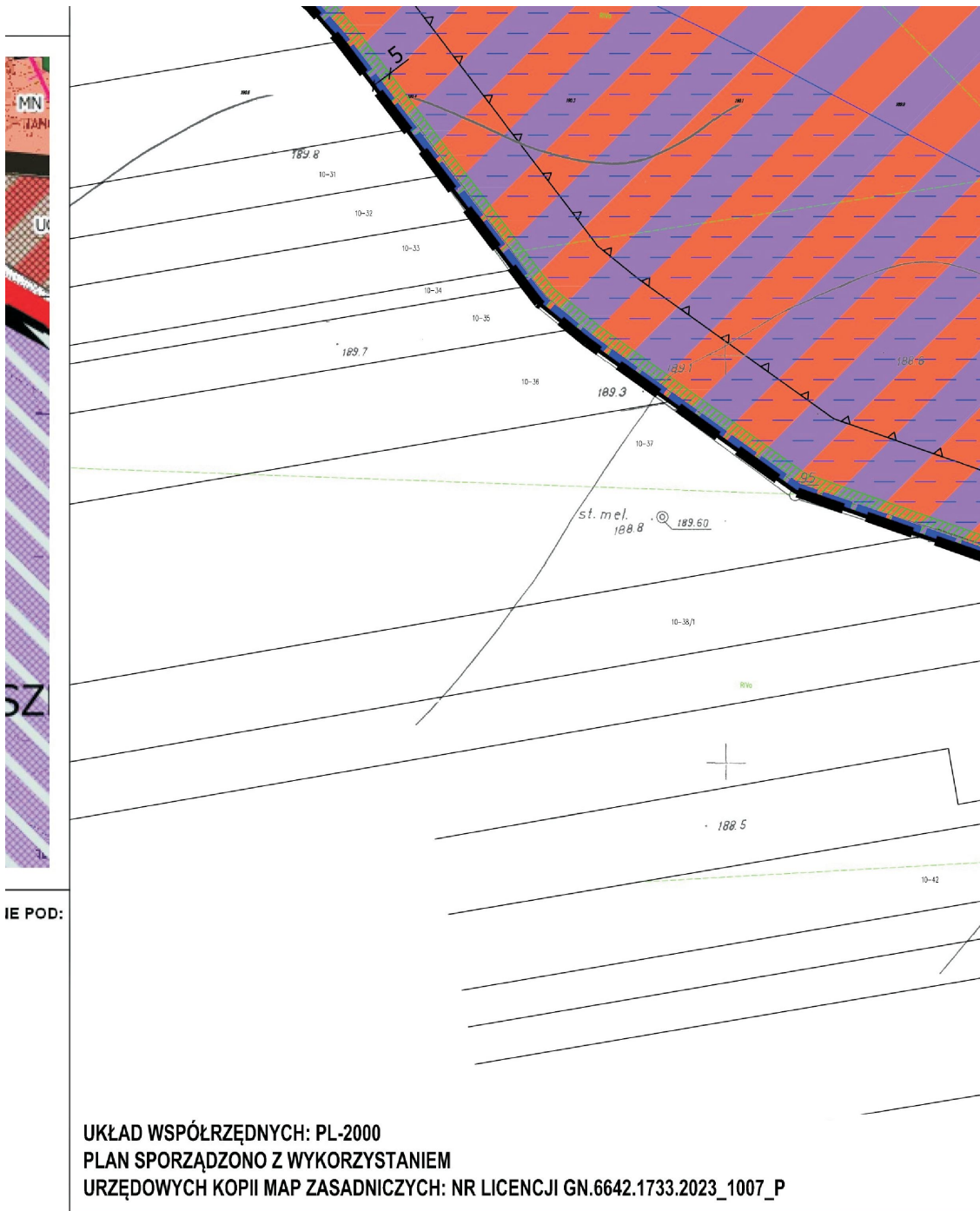
-  Zabudowę handlową-wielkopowierzchniową (UCp)
-  Zabudowę związaną z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami (Pp)

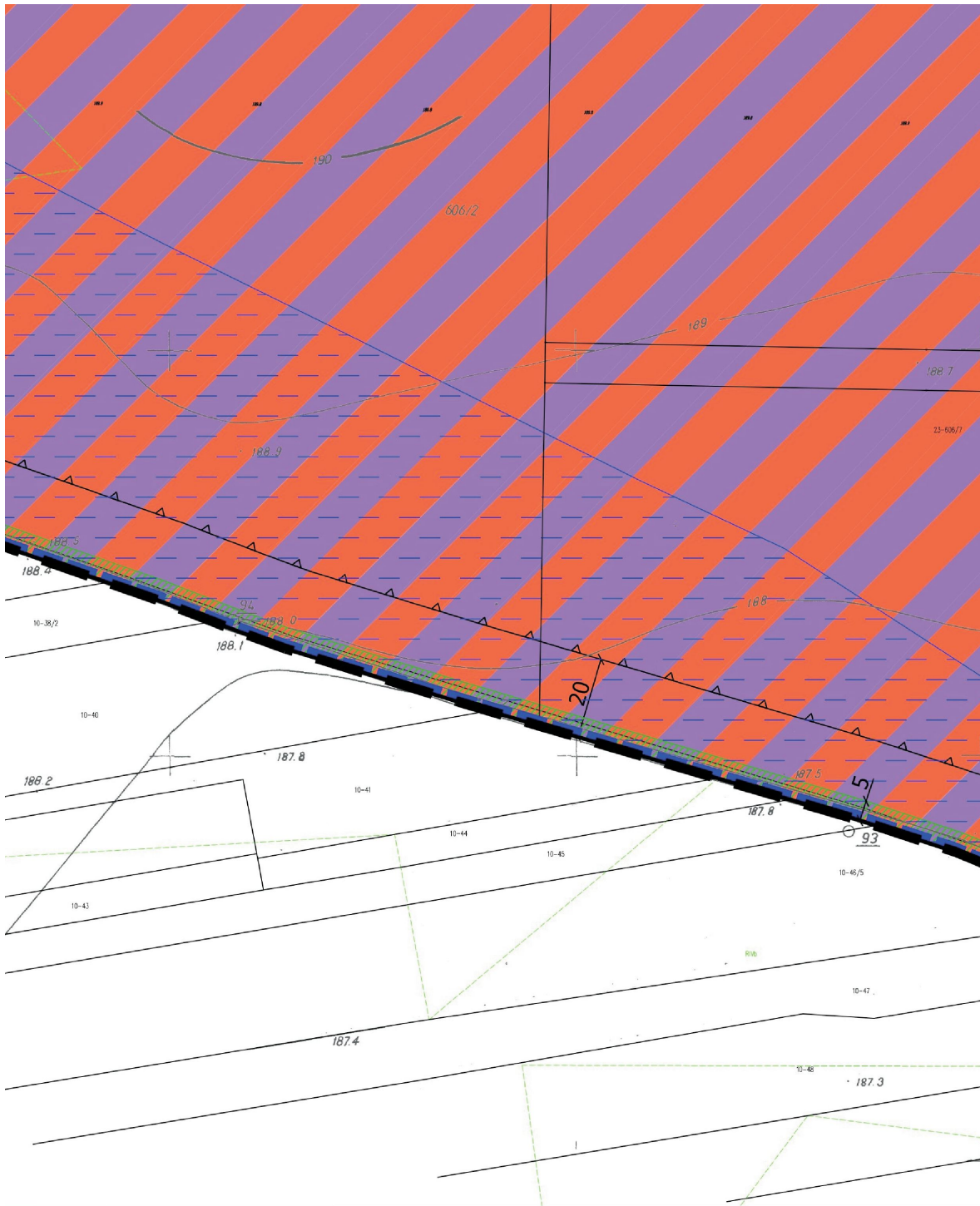
**INNE**

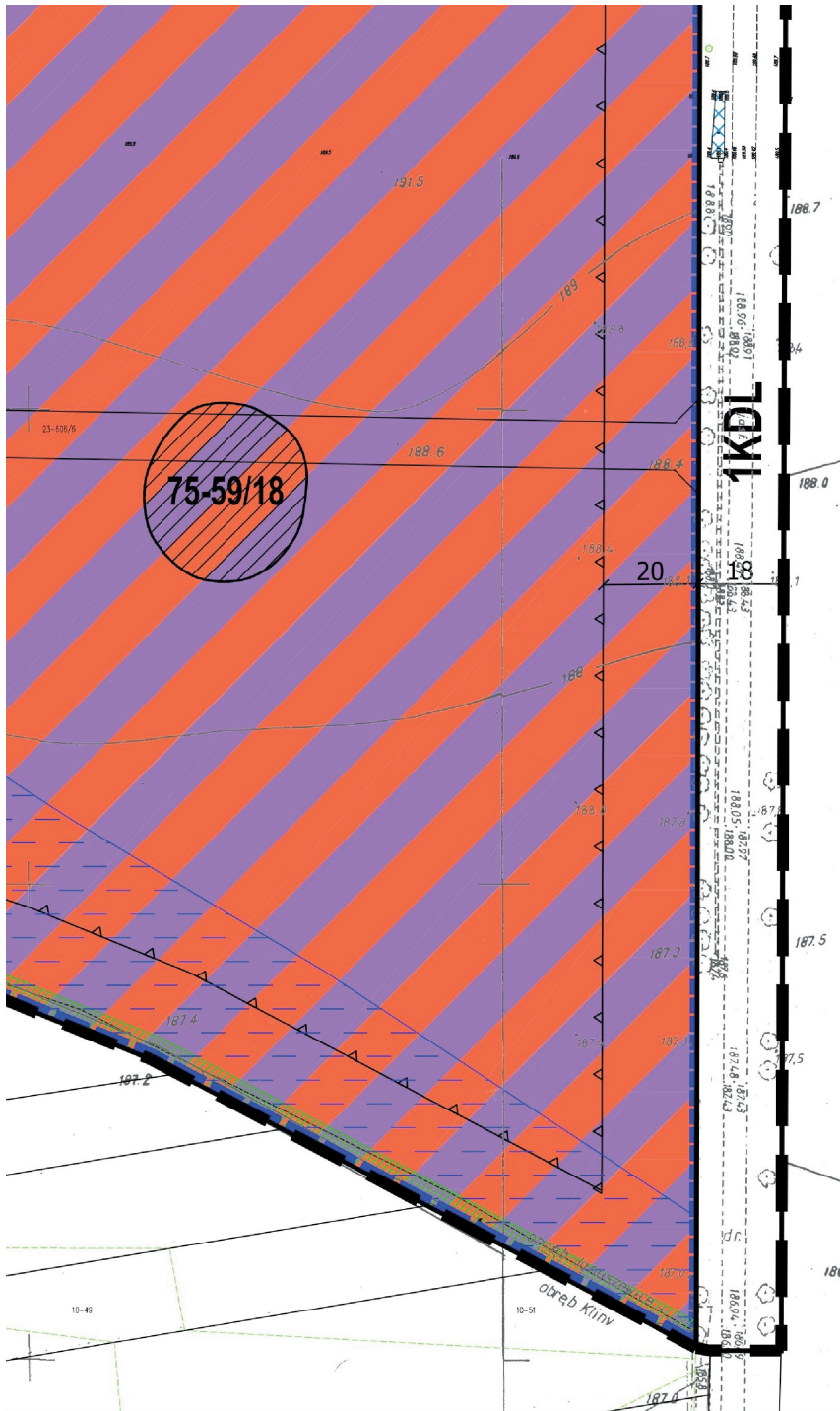
-  Obszar potencjalnego oddziaływania ogniw fotowoltaicznych

**POLITYKA OCHRONNA**

-  Ujęcia wód podziemnych







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/798/2024  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 29 stycznia 2024 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/798/2024

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 terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) 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 określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/798/2024

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 LIV/595/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna, która określa granice obszaru objętego planem.

### 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 zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Działka nr ewid. 606/4 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr ewid. 606/6. Działki stanowią własność jednego właściciela.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Obszar objętym planem miejscowym nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z ustaleniami studium.

#### 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 powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dodatkowo ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III występujące w granicach planu zlokalizowane są w granicach administracyjnych miasta Opoczna i zostały już przeznaczone w planie miejscowych na cele nierolnicze.

W granicach planu nie występują grunty leśne.

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 stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują przepisy odrębne, a dla stanowiska nr AZP 75-59/12 ustanowiono również strefę ochrony archeologicznej.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W bezpośrednim sąsiedztwie planu występują lasy. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni,

Obszar objęty planem stanowi niezabudowany teren zlokalizowany w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 i drogi wojewódzkiej nr 713 przy wjeździe do miasta Opoczna z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej. Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę, jednak na wniosek właściciela fragmentu terenu 1U-P projekt planu zwiększa wysokość budynków oraz umożliwia lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, co pozwoli zmniejszyć koszty funkcjonowania obiektów, które mają być zlokalizowane na tym terenie.

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,

Uchwalenie nowego planu miejscowego z większymi niż dotychczas wysokościami i możliwą lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW sprawi, że teren 1U-P będzie bardziej konkurencyjny dla osób i firm chcących zainwestować w mieście Opoczno. Pozwoli to stworzyć nowe miejsca pracy i zwiększy wpływy do budżetu miasta.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg publicznych o nawierzchni bitumicznej. Ustalenia planu nie spowodują konieczności budowy nowych dróg publicznych. Obszar planu będzie wymagał realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. W miejscowości Kliny oddalonej od terenu 1U-P o ok. 200 metrów na zachód zlokalizowany jest wodociąg, sieć kanalizacyjna oraz gazowa. Obsługa terenu 1U-P w infrastrukturę techniczną będzie wymagała jej rozbudowy. 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 LIV/595/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 03 lutego 2023 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2023 r. do 28 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 19 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna

nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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.

Zapewnienie dostaw wody dla terenu 1U-P o odpowiedniej jakości będzie wymagało rozbudowy istniejącego wodociągu o ok. 200 m. 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.

Obszar objęty planem stanowi niezabudowany teren zlokalizowany w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12 i drogi wojewódzkiej nr 713 przy wjeździe do miasta Opoczna z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej. Obszar objęty planem jest już przeznaczony pod zabudowę, jednak na wniosek właściciela fragmentu terenu 1U-P projekt planu zwiększa wysokość budynków oraz umożliwia lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, co pozwoli zmniejszyć koszty funkcjonowania obiektów, które mają być zlokalizowane na tym terenie. W ten sposób teren 1U-P będzie bardziej konkurencyjny dla osób i firm chcących zainwestować w mieście Opoczno. Pozwoli to stworzyć nowe miejsca pracy i zwiększy wpływy do budżetu miasta.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LIV/595/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych położonych w obrębie 23 miasta Opoczna o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 03 lutego 2023 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2023 r. do 28 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 19 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniach 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

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta Opoczna ograniczonego obwodnicą miasta. 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

Teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu nie spowodują konieczności budowy nowych dróg publicznych. Obszar planu będzie wymagał realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. W miejscowości Kliny oddalonej od terenu 1U-P na zachód o ok. 200 metrów zlokalizowany jest wodociąg, sieć kanalizacyjna oraz gazowa. Obsługa terenu 1U-P w infrastrukturę techniczną będzie wymagała jej rozbudowy. Plan ustala 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.