

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia ..... 2019 r.

URZĄD MIEJSKI w Opocznie  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło  
dnia 16. 04. 2019  
Ilość zał. ....  
Podpis .....  
BRM

w sprawie odstąpienia od uchylecia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 14 ust. 1 i 4, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235), na wniosek burmistrza, Rada Miejska w Opocznie uchwała co następuje:

§ 1. 1. Postanawia odstąpić od uchylecia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr X/117/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 278, poz. 2447), sprostowanej uchwałą Nr X/100/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, z 2007 r. Nr 310, poz. 2823), w części oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2.

2. Przystąpienie do uchylecia nastąpiło uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XLIV/492/2018 z dnia 24 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do uchylecia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2.

3. Przebieg granic terenu objętego odstąpieniem ilustruje załącznik graficzny do niniejszej uchwały.


§ 2. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Opocznie Nr XLIV/492/2018 z dnia 24 kwietnia 2018r. w sprawie przystąpienia do uchylecia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca**  
**Rady Miejskiej w Opocznie**

**Anna Zięba**

  
RADCA PRAWNY  
OKRP w Warszawie  
Sylwia Stępień - Adamczyk  
WA - 11803



## ANALIZA

zasadności odstąpienia od uchylenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2 i ocena stopnia zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

### 1. Analiza zasadności odstąpienia od uchylenia planu.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności odstąpienia od uchylenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2 obejmującego również fragment terenu drogi lokalnej - KL-2. Do procedury uchylenia fragmentu planu Rada Miejska w Opocznie przystąpiła w dniu 24 kwietnia 2018 r. podejmując uchwałę Nr XLIV/492/2018 w sprawie przystąpienia do uchylenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, M/U-1, M/U-2.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony jako: „zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmująca obszar położony na zachód od ul. Partyzantów (uchwała Rady Miejskiej w Opocznie Nr X/117/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 278, poz. 2447, sprostowana uchwałą Nr X/100/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 310, poz. 2823). Uchyleniem miały być objęte tereny:

- zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z możliwością lokalizacji usług w obiektach mieszkalnych oznaczone na rysunku planu symbolami M/U-1 i M/U-2,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług w obiektach mieszkalnych, realizowaną jako zorganizowana działalność gospodarcza, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN/U,
- fragment drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL-2.

Dla terenów M/U-1 i M/U-2, plan miejscowy przewiduje zabudowę budynkami mieszkalnymi realizowanymi jako budynki jednorodzinne lub budynki szeregowe, czterorodzinne, a także wielorodzinne, o niskiej intensywności zabudowy.

Teren M/U-1 został już w całości zabudowany i zagospodarowany. Na terenie zlokalizowane są trzy dwuczłonowe budynki mieszkaniowe wielorodzinne o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w których jeden człon posiada dodatkowo poddasze użytkowe. Ponadto na terenie znajdują się dwa budynki parterowe – zespoły garaży.

Na terenie M/U-2 zlokalizowane są 3 budynki mieszkaniowo-usługowe, z których dwa to budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym a jeden, to budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym.

Zabudowa terenów M/U-1 i M/U-2 ukierunkowana została na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W terenie M/U-2 w parterach zlokalizowane są usługi. Na terenie tym zlokalizowano jeden budynek typowy dla zabudowy jednorodzinnej z usługami w parterze, który wpływa dysharmonizująco na dominującą w otoczeniu zabudowę wielorodzinną.

Teren MN/U pozostaje niezabudowany i niezagospodarowany.

W dniu 27 lutego 2018 r. wpłynęło do Burmistrza Opoczna pismo firmy WOLPOL Spółka z o.o., która nabyła działki w terenie MN/U. W piśmie inwestor zwrócił się o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie budowy na wskazanych działkach budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością lokalizacji usług. Jednocześnie w roku 2017 na terenie gminy Opoczno ujawnił się znaczący popyt na mieszkania w zabudowie wielorodzinnej i w konsekwencji zainteresowanie deweloperów terenami pod taką zabudowę. Przesłanki te przeważały o przystąpieniu do uchylecia planu.

W dniu 24 września 2018 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Partyzantów wskazujący proponowaną lokalizację na fragmencie terenu objętego przystąpieniem do uchylecia planu. Procedurę należało poprowadzić w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Wniosek złożony przez firmę Wolpol Sp. z o.o., obejmował zamiar realizacji trzech budynków wielorodzinnych w dwóch etapach. Pierwszy etap obejmował realizację dwóch budynków mieszkaniowych wielorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych 80/5, 54/8, 79, 213/1 w obrębie 6 miasta Opoczno. Drugi etap obejmował realizację jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, na działkach o numerach ewidencyjnych 80/5, 80/7, 79, 213/1, 213/3 i 214 w obrębie 6 miasta Opoczno. W dniu 28 listopada 2018 r. wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Opocznie pismo wnioskodawcy, w którym wycofał się on z realizacji drugiego etapu inwestycji nie korygując wniosku w pozostałym zakresie. Procedura lokalizacji inwestycji mieszkaniowej została przeprowadzona w przewidzianym prawem terminie i zakończona uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie NR III/41/2018 z dnia 21 grudnia 2018r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Partyzantów w Opocznie. Uchwała ta daje podstawę do przygotowania dokumentacji technicznej i wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę. Tym samym główna przesłanka uzasadniająca przystąpienie do uchylecia planu została wyeliminowana, a w zaistniałej sytuacji ewentualna korekta planu miejscowego może być poprowadzona w oparciu o właściwą w takim przypadku procedurę zmiany planu na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

Odstąpienie od uchylecia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach terenów M/U-1, M/U-2, MN/U i na fragmencie terenu KL-2, określonych w załączniku graficznym do uchwały o odstąpieniu, kończy wszelkie prace planistyczne a tym samym nie naruszy ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **3. Materiały geodezyjne i niezbędny zakres prac planistycznych.**

Odstąpienie nie wymaga zakupu map z państwowego zasobu geodezyjnego i kończy prace planistyczne.

Opoczno 11.04.2019 r.

BURMISTRZ OPOCZNA  
  
Dariusz Kosno