



UCHWAŁA NR

Wpłynęło
dnia

18. 06. 2024

RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

Ilość zał.

L.p.dz.

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego
II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 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 LVI/650/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego, 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

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego, 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) danych przestrzennych - załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – zadania takie nie występują.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LVI/650/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. Planu 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 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 ograniczeń 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) zasad ochrony 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 obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 2) granica strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP;
- 5) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 6) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

§ 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 balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 6) 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 najniższego położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) 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 ładu 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 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 stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. 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 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, zanieczyszczania 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 1MW-U oraz 2MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla terenu 1U jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla terenu 1ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

4. 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 stanowisko archeologiczne, będące zabytkiem archeologicznym.

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m²;
- 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 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. Oznacza się na rysunku planu oś istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa o średnicy gazociągu 100 mm, wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r. oraz strefę kontrolowaną o szerokości 20,0 m w granicach której szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

2. W strefie kontrolowanej obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych i drzew od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania:

- 1) budynki, drzewa, przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały mające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 1,5 m od osi gazociągu;
- 2) przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały niemające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt, tory tramwajowe oraz kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu powyżej 15,0 kV – 1,0 m od osi gazociągu;
- 3) kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu do 15,0 kV, słupy linii telekomunikacyjnych lub inne podpory – 0,5 m od osi gazociągu;
- 4) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV zasilane kablami – 5,0 m od osi gazociągu;
- 5) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV – 10,0 m od osi gazociągu.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, w tym usług publicznych, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 3,0;
- 5) liczba kondygnacji naziemnych budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych lub mieszkaniowo – usługowych nie mniej 3 i nie więcej niż 4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m².

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, w tym usług publicznych, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

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 – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji usług, w tym również usług publicznych i związanych z nimi obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji oraz 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 3,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 15 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń usług publicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, w szczególności hale sportowe, baseny kryte, trybuny - 25,0 m;
- 7) dachy o dowolnym kształcie i geometrii.

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

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, obiektów małej architektury, 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,0001 do 0,1;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie jako teren parkingu.

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

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%.

§ 17.1. 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 przepisami odrębnymi.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

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

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 19.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów 1KDL i 1KDD oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL oraz poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 20,5 m do 22,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 9,8 m do 24,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. 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 m² powierzchni użytkowej usług innych niż usługi publiczne,
 - c) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - d) dla terenu 1ZP nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² 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 zaopatrzonego w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.1. 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, 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. Ustala się zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) z sieci gazowej;
 - 2) możliwość lokalizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
9. 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.
10. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
11. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12.
12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 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

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

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

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

- 1) uchwały nr XLIV/388/10 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ulicy E. Biernackiego;
- 2) uchwały nr XXVI/279/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

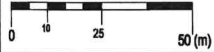
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA OPOCZNO POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: EDMUNDA BIERNACKIEGO, MARII CURIE-SKŁODOWSKIEJ ORAZ ALEI ARCYBISKUPA ZYGMUNTA ZIMOWSKIEGO

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY

6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KOP TEREN PARKINGU
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

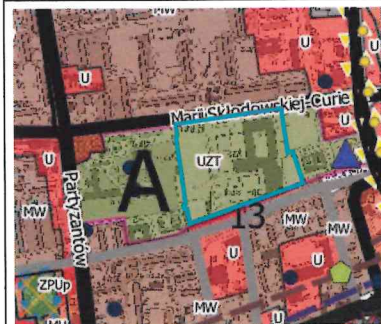
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGIU NISKIEGO CIŚNIENIA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄGIU NISKIEGO CIŚNIENIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

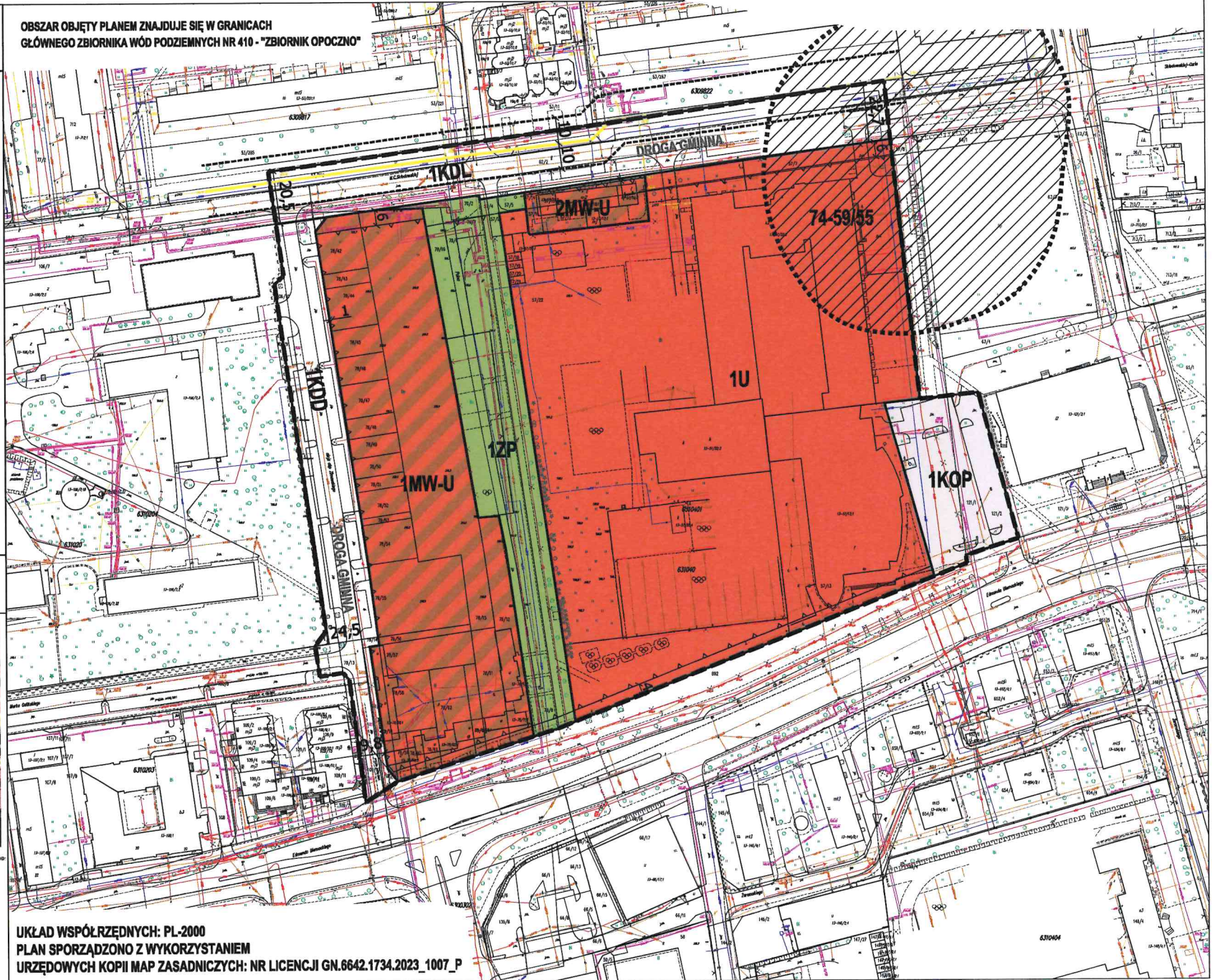
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA NA RYSUNKU:

- | | |
|---|--|
| <p>OSOBNE</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 kwatera, zabudowa mieszkaniowa 4 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 5 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 6 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 7 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 8 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 9 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 10 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 11 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 12 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 13 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 14 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 15 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 16 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 17 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 18 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 19 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 20 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 21 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 22 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 23 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 24 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 25 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 26 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 27 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 28 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 29 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 30 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 31 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 32 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 33 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 34 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 35 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 36 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 37 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 38 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 39 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 40 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 41 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 42 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 43 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 44 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 45 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 46 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 47 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 48 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 49 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 50 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 51 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 52 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 53 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 54 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 55 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 56 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 57 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 58 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 59 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 60 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 61 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 62 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 63 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 64 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 65 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 66 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 67 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 68 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 69 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 70 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 71 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 72 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 73 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 74 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 75 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 76 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 77 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 78 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 79 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 80 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 81 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 82 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 83 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 84 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 85 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 86 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 87 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 88 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 89 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 90 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 91 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 92 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 93 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 94 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 95 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 96 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 97 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 98 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 99 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 100 kwatera, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | <p>OSOBNE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD</p> <ul style="list-style-type: none"> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej <p>INNE</p> <ul style="list-style-type: none"> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej <p>POLITYKA PRZESTRZENNA</p> <ul style="list-style-type: none"> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej <p>POLITYKA OCHRONNA</p> <ul style="list-style-type: none"> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren zabudowy usługowej teren zieleni urządzonej teren parkingowy teren drogi lokalnej teren drogi dojazdowej |
|---|--|

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 410 - "ZBIORNIK OPOCZNO"



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
 PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM
 URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1734.2023_1007_P

4370404

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2024 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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, 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).

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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), oraz w związku z uchwałą nr LVI/650/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego, 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 istniejącej zabudowy i zapisów studium. Dodatkowo ustalono teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP. W granicach terenu 1ZP dopuszczono możliwość lokalizacji m.in. obiektów budowlanych związanych z oświatą, kulturą, sportem i rekreacją, obiektów małej architektury, wiat, altan.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar planu nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego oraz wyznaczono teren zieleni urządzonej stanowiącej łącznik między ulicami Biernackiego i Skłodowskiej.

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 1MW-U, 2MW-U, 1U i 1ZP ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Obszar planu nie obejmuje gruntów rolnej ani leśnych.

Plan miejscowy 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach terenów 1KDL i 1U zlokalizowany jest fragment stanowiska archeologicznego dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

Na rysunku planu zaznaczono istniejące gazociągi średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa wybudowane przed 12 grudnia 2001 r. wraz ze strefami kontrolowanymi w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczno z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnych) oraz do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej. Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (teren 1MW-U) posiadającą dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenu oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowe ustalenia planu wyeliminują zapisy obowiązującego planu, które mocno ograniczały lub uniemożliwiały realizację ustaleń planu, w tym realizację inwestycji celu publicznego i pozwolą lepiej wykorzystać obszar objęty planem znajdujący się w centrum miasta.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

- 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;

Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (teren 1MW-U) posiadającą dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenu oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowe ustalenia planu wyeliminują zapisy obowiązującego planu, które mocno ograniczały lub uniemożliwiały realizację ustaleń planu, w tym realizację inwestycji celu publicznego i pozwolą lepiej wykorzystać obszar objęty planem znajdujący się w centrum miasta.

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

W obszarze planu znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

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

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LVI/650/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 3 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono uwag.

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;

W obszarze objętym planem występuje sieć wodociągowa m.in. o średnicy 300 mm i 110 mm która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (teren 1MW-U) posiadającą dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenu oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo nowe ustalenia planu wyeliminują zapisy obowiązującego planu, które mocno ograniczały lub uniemożliwiały realizację ustaleń planu, w tym realizację inwestycji celu publicznego i pozwolą lepiej wykorzystać obszar objęty planem znajdujący się w centrum miasta.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LVI/650/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Edmunda Biernackiego, Marii Curie-Skłodowskiej oraz alei Arcybiskupa Zygmunta Zimowskiego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 03 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 3 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

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

Obszar objęty planem stanowi fragment wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna z istniejącą zabudową wielorodzinną, usługami, istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez zbiorowe i indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwała początkowa podjęta przez Radę Miejską w Opocznie wynika z bieżących potrzeb Gminy Opoczno oraz ich mieszkańców. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z uchwałą Nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Plan swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała budowy nowych dróg publicznych. W obszarze planu znajduje się niezbędna infrastruktura techniczna. 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.

