

**UCHWAŁA NR IV/53/2024  
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta  
Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka**

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. 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 LII/571/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka, 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 fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 3 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 4 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr LII/571/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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 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 rysunkach planu.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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 rysunkach planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 2) granica strefy kontrolowanej gazociągu niskiego ciśnienia;
- 3) strefa zakazu lokalizacji budynków od gazociągu.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;

- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 4) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 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, jednak nie więcej niż 2 metry;
- 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 terenu 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.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustalenia planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów małej architektury.

## **Rozdział 2**

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

**§ 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. 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.

4. Zakaz stosowania pokryć dachowych budynków w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1MW jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenu 1MN-U jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Obszary objęte planem zlokalizowane są 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 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 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 osie istniejących gazociągów niskiego ciśnienia o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa, wybudowane przed 12 grudnia 2001 r. oraz strefy kontrolowane 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. Oznacza się na rysunku planu strefę zakazu lokalizacji budynków od gazociągu wynikającego z przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

3. 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 ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług w parterach budynku, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 3,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych.

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

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynków gospodarczych i garaży, usług, budynków mieszkalno-usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, 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 – 50%;
- 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 głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych.

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

2. W granicach terenu 1ZP ustala się możliwość lokalizacji budowli, urządzeń i instalacji związanych ze sportem i rekreacją, obiektów małej architektury, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów i dojazdów.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD 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**

**§ 16.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów 1KDD i 2KDD oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszarów planu z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się tereny dróg dojazdowych:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych 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**

§ 17. 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 nieprzekraczającej 100 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 miejscowego**

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

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

§ 19. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 12 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jasnogórskiej, Wojciecha Kossaka.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Opocznie

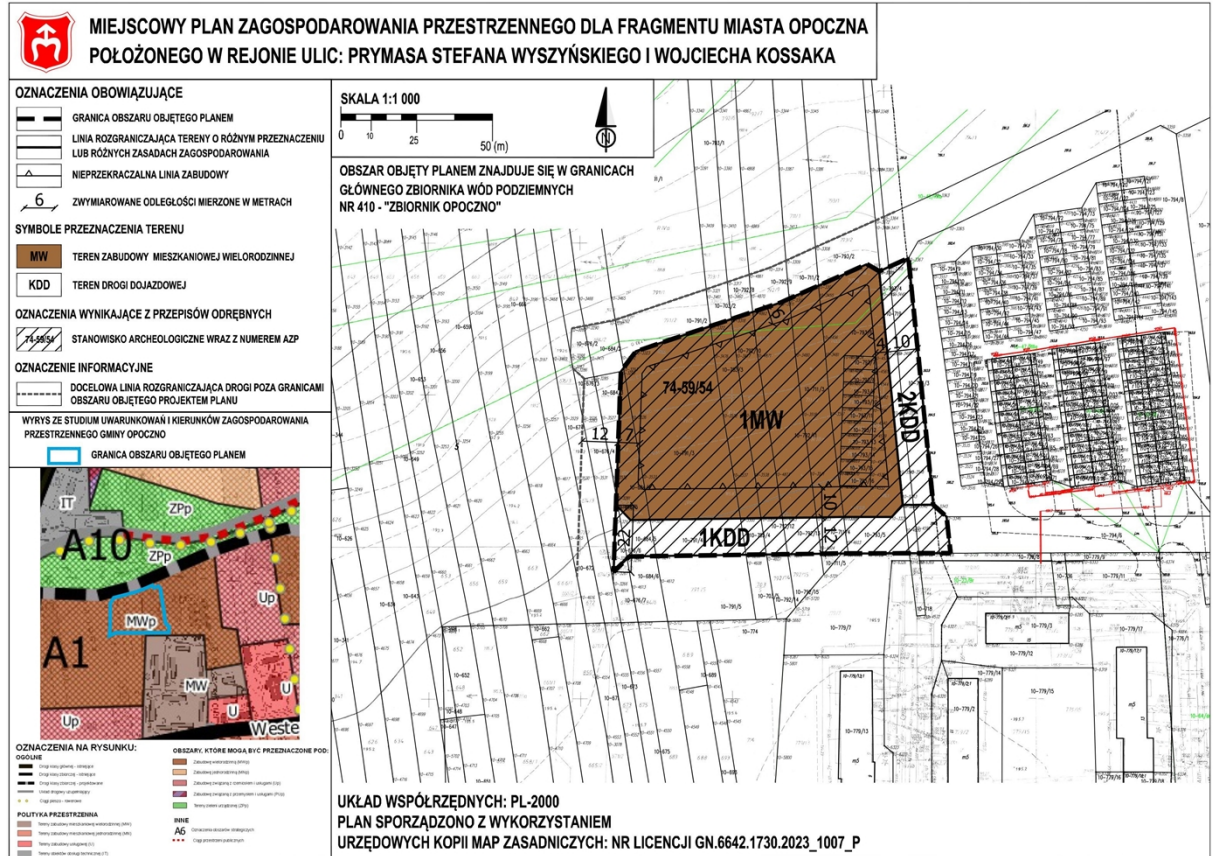
**Dariusz Kołodziejczyk**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/53/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 26 czerwca 2024 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FR POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

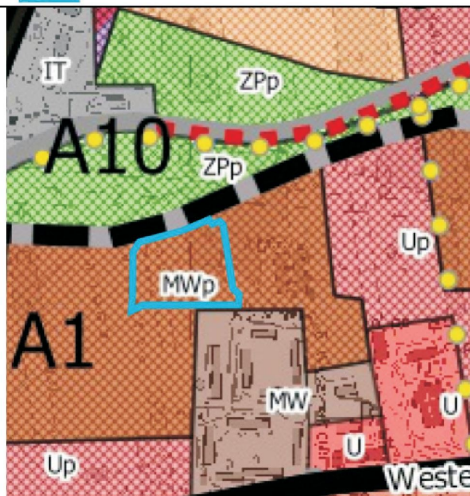
- 74-59/54 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

## OZNACZENIE INFORMACYJNE

- DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU

## WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



## OZNACZENIA NA RYSUNKU:

### OGÓLNE

- Drogi klasy głównej - historyczne
- Drogi klasy zbiorczej - historyczne
- Drogi klasy zbiorczej - projektowane
- Układ drogowy uzupełniający
- Ciąg pieszo - rowerowy

### POLITYKA PRZESTRZENNA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1)
- Tereny zabudowy usługowej (U)
- Tereny obiektów obsługi technicznej (T)

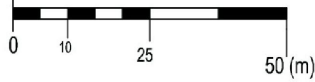
### OBSZARY, KOTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD:

- Zabudowę wielorodzinną (MWp)
- Zabudowę jednorodzinną (M1p)
- Zabudowę związaną z przemysłem i usługami (PUp)
- Zabudowę związaną z przemysłem i usługami (PUp)
- Tereny zieleni urządzonej (ZPp)

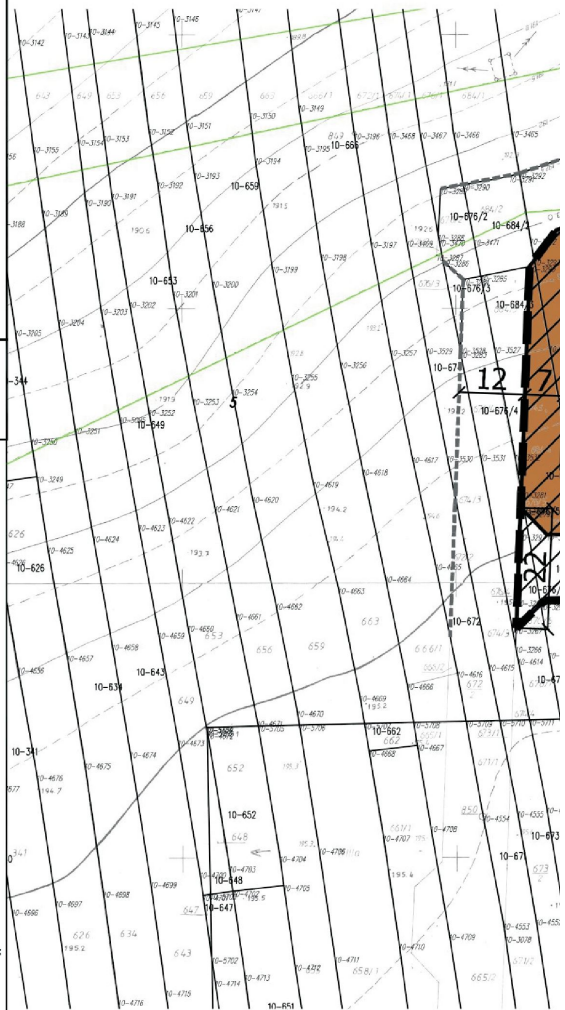
### INNE

- A6 Oznaczenia obszarów strategicznych
- Ciąg przebiegów publicznych

SKALA 1:1 000

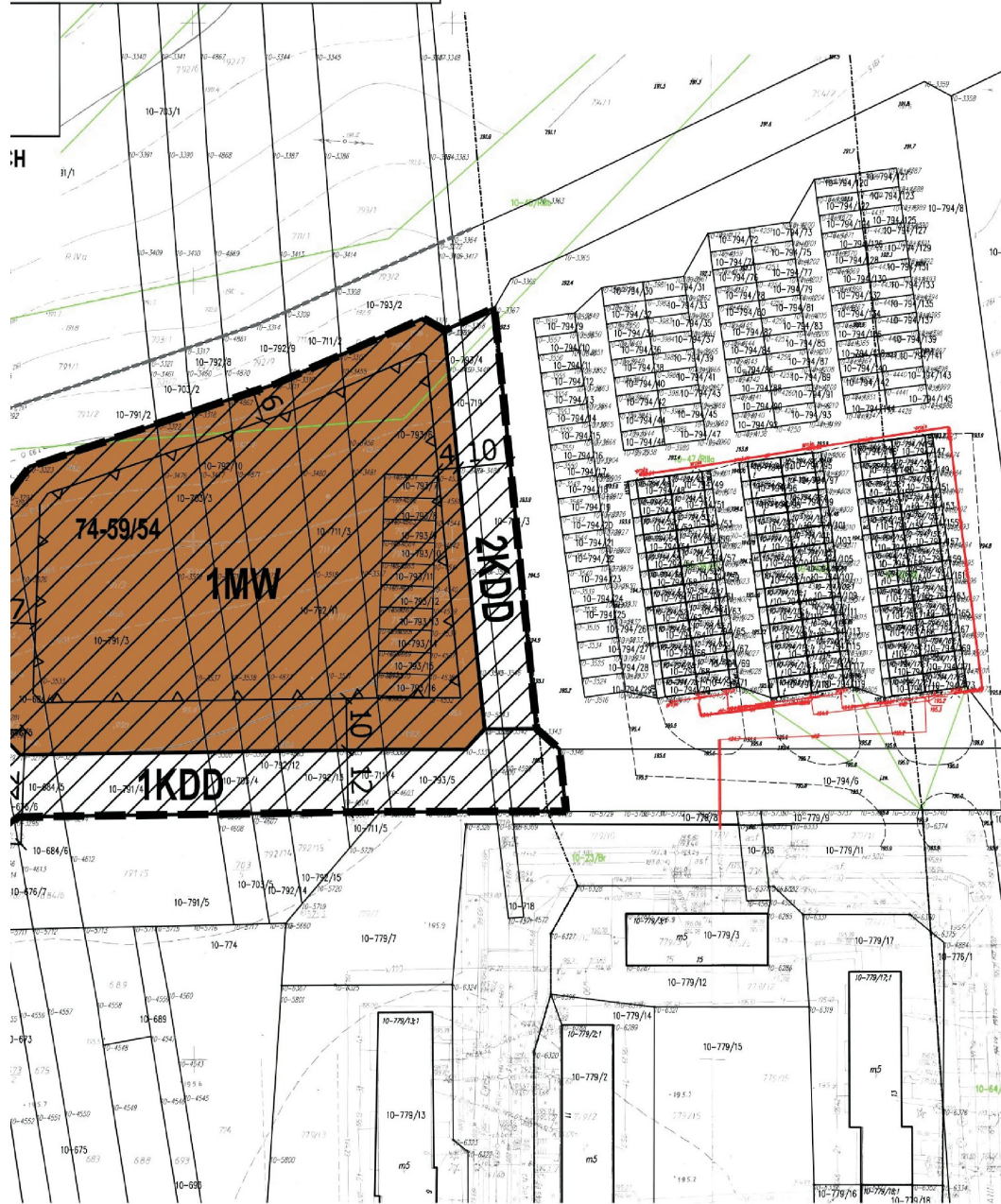


OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH  
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
NR 410 - "ZBIORNIK OPOCZNO"



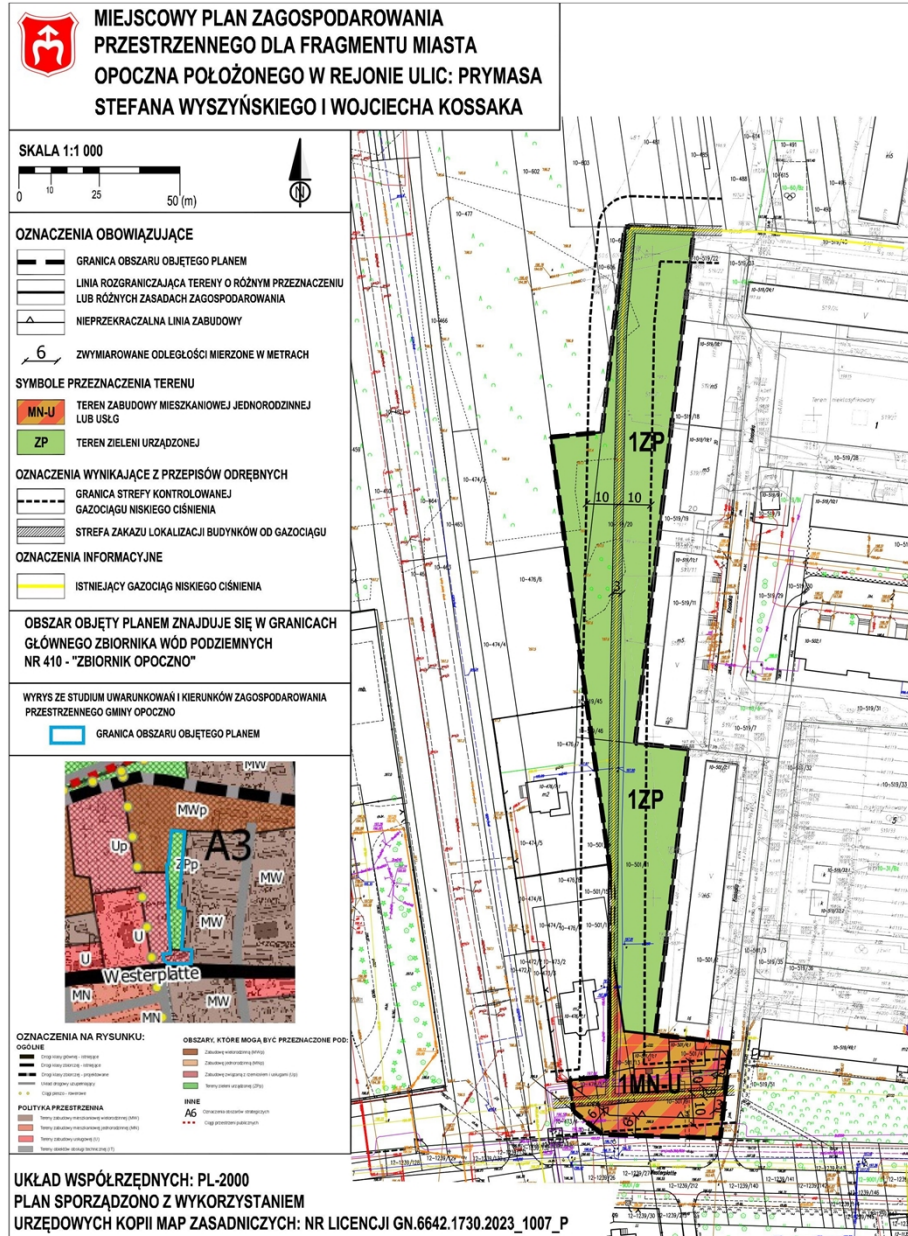
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM  
URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR 1

# FRAGMENTU MIASTA OPOCZNA GO I WOJCIECHA KOSSAKA



R LICENCJI GN.6642.1730.2023\_1007\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/53/2024  
 Rady Miejskiej w Opocznie  
 z dnia 26 czerwca 2024 r.









**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA  
OPCZNA POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:  
PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO I  
WOJCIECHA KOSSAKA**



SKALA 1:1 000





**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH


**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

-  MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
LUB USŁG
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

**OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

-  GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ  
GAZOCIĄGU NISKIEGO CIŚNIENIA
-  STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI BUDYNKÓW OD GAZOCIĄGU

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**


-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA

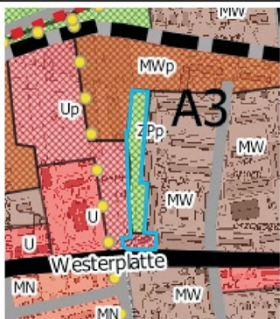
OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH



**GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
NR 410 - "ZBIORNIK OPCZNO"**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OPCZNO

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**OZNACZENIA NA RYSUNKU:**

**OGÓLNE**

-  Granice gminy, powiatu
-  Granice powiatu, województwa
-  Drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe
-  Linia kolejowa, stacja kolejowa
-  Drogi wojewódzkie, powiatowe
-  Drogi powiatowe, lokalne

**POLITYKA PRZESTRZENNA**

-  Tereny o znaczeniu historycznym i kulturowym (H)
-  Tereny o znaczeniu krajoznawczym i rekreacyjnym (K)
-  Tereny o znaczeniu ekologicznym (E)
-  Tereny o znaczeniu technicznym (T)

**OBZARY, KOTRE MOGA BYC PRZEDCAGCZONE POD:**

-  Zakłady przemysłowe (ZP)
-  Zakłady przetwórcze (ZP)
-  Tereny o znaczeniu ekologicznym (E)

**INNE**

-  Tereny o znaczeniu historycznym i kulturowym (H)
-  Tereny o znaczeniu krajoznawczym i rekreacyjnym (K)
-  Tereny o znaczeniu ekologicznym (E)
-  Tereny o znaczeniu technicznym (T)



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM

URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GN.6642.1730.2023\_1007\_P

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/53/2024  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 26 czerwca 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, 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).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/53/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciech Kossaka, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa dróg gminnych realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa i rozbudowa sieci kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- 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 5 do uchwały Nr IV/53/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 26 czerwca 2024 r.

Zalacznik5.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

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka

#### 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 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. 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 LII/571/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka, 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 terenów 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, obowiązującego planu miejscowego i zapisów studium.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Obszar planu nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego.

##### 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, zanieczyszczania 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 i MN-U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

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

W granicach planu nie występują grunty leśne.

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. Tereny 1MW, 1KDD i 2KDD zlokalizowane są w granicach 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,  
Obszary objęte planem stanowią przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczno z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnych) oraz do istniejącego wodociągu, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej (teren 1MW). Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną posiadającą dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina Opoczno będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Ustalenia zawarte w terenie 1ZP pozwolą zlokalizować parkingi obsługujące istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na wschód od terenu 1ZP.
- 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 (teren 1MW) posiadającego dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Ustalenia zawarte w terenie 1ZP pozwolą zlokalizować parkingi obsługujące istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na wschód od terenu 1ZP.
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,  
W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się droga gminna w której zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Niedużymi kosztami obszar objęty planem (w szczególności teren 1MW) będzie mógł być uzbrojony i zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
- 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 LII/571/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 09 grudnia 2022 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.

Teren 1MW oddalony jest o ok. 40 m od wodociągu o średnicy 110 mm który 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu terenów pod zabudowę wielorodzinną, która posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami studium. Część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Ustalenia zawarte w terenie 1ZP pozwolą zlokalizować parkingi obsługujące istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na wschód od terenu 1ZP. Wyznaczenie terenu 1MW w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LII/571/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciecha Kossaka ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 09 grudnia 2022 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.

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 wielorodzinną stanowi przedłużenie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna z istniejącą zabudową wielorodzinną, istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez 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

Obszar przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną będzie obsługiwany przez tereny dróg publicznych 1KDD i 2KDD, które wymagają częściowego wykupu oraz realizacji. Istniejąca infrastruktura techniczna będzie musiała być rozbudowana, jednak odległości terenu 1MW od istniejącej infrastruktury nie jest duża (ok. 30-50 metrów). Część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Nie przewiduje się konieczności poniesienia przez Gminę Opoczno kosztów zwianych z obsługą komunikacyjną i uzbrojeniem terenów 1MN-U i 1ZP. 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.