

Wpłynęło  
dnia **21. 08. 2024**

**UCHWAŁA NR .....**

Ilość zał. .... L.p.dz. .... **RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE**

Podpis ..... z dnia .....

Znak sprawy .....  
**w sprawie uchwalenia zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 1, 2 i 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 LXVII/747/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, stwierdzając, że niniejsza zmiana planu 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 26 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, Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę tekstową nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, zwaną dalej „zmianą planu”.

**§ 2.** Załącznik Nr 1 stanowi dane przestrzenne.

**§ 3.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania takie nie występują.

**§ 4.** W uchwale Nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie wprowadza się następujące zmiany:

1) po § 4 dodaje się § 4a i 4b w brzmieniu:

„§ 4a. Definicja wysokości budynku o której mowa w § 4 pkt 13 nie dotyczy terenów 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P.

§ 4b. Dla terenów o symbolach 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P należy stosować definicję wysokości zabudowy zawartą w ustawie 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).”;

2) w § 12:

a) pkt 5 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) maksymalna wysokość zabudowy: 50 metrów, z wyłączeniem budynków dla których wysokość zabudowy nie może być większa niż 25 metrów,”

b) pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalna wysokość zabudowy: 25 metrów,”;

3) w § 13:

a) pkt 5 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) maksymalna wysokość zabudowy: 50 metrów, z wyłączeniem budynków dla których

wysokość zabudowy nie może być większa niż 25 metrów,”

b) pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalna wysokość zabudowy: 25 metrów,”;

4) w § 14:

a) pkt 5 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) maksymalna wysokość zabudowy: 50 metrów, z wyłączeniem budynków dla których wysokość zabudowy nie może być większa niż 25 metrów,”

b) pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalna wysokość zabudowy: 25 metrów,”.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

  
RADCA PRAWNY  
Sylvia Stępień-Adamczyk  
WA-11803

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie

#### 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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 1, 2 i 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 LXVII/747/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, która określa zakres możliwych zmian obowiązującego planu. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie wysokości zabudowy na terenach 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana planu miejscowego dotyczy jedynie części tekstowej uchwały nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie w zakresie wysokości zabudowy na terenach 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P. Sporządzenie zmiany planu wynika z wniosku właściciela nieruchomości objętych obowiązującym od 2011 r. planem miejscowym. Wniosek o zmianę planu dotyczył zmiany zapisów w zakresie wysokości zabudowy. Wprowadzone zmiany nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada wysokich walorów krajobrazowych. Jest już częściowo zabudowany obiektami produkcyjno-magazynowymi.

##### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt zmiany planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

##### d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.)

Zmiana obowiązującego planu dotyczy jedynie niewielkiej zmiany wysokości zabudowy co nie powinno wpływać negatywnie na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także na uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami wynikających z przepisów odrębnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej). Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

- g) prawo własności

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana planu nie zmienia w sposób niekorzystny ustaleń obowiązującego planu.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty obowiązującym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Jedynie od zachodu graniczy z terenami zamkniętymi – obszarem kolejowym.

- i) potrzeby interesu publicznego

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez wprowadzenie zmian do obowiązującego planu wynika z wniosku właściciela nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Wprowadzane zmiany mają umożliwić lepsze wykorzystanie nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

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

W obszarze obowiązującego planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz telekomunikacyjna). Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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 LXVII/747/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 15 marca 2024 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski.

Ogłoszeniem z dnia 13 czerwca 2024 r. Burmistrz Opoczna ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie oraz o przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne były przeprowadzone w okresie od 14 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r. w formie:

- a) zbierania uwag w terminie od 14 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r.,
- b) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu zmiany planu które odbyło się w dniu 2 lipca 2024 r. w Miejskim Domu Kultury w Opocznie, ul. E. Biernackiego 4, 26-300 Opoczno (patio, parter) o godz. 16:00,
- c) dyżuru projektanta, który odbył się 9 lipca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w Wydziale Rozwoju Miasta (budynek E, parter) w godz. 16:00–16:30,
- d) dyżuru projektanta, który odbył się 10 lipca 2024 r. w godz. 16:00–17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Podczas konsultacji społecznych nie było zainteresowania projektem zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie. Projekt zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie konsultacji społecznych był udostępniony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej gminy [www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl) zakładka – (lewa strona) Zagospodarowanie przestrzenne/Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Zmiana tekstowa nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych 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.

- e) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności  
W obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczanego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków

i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody oraz nie występują na nim obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze obowiązującego planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa oraz telekomunikacyjna). Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Wprowadzane zmiany umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały Nr LXVII/747/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 15 marca 2024 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski.

Ogłoszeniem z dnia 13 czerwca 2024 r. Burmistrz Opoczna ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie oraz o przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne były przeprowadzone w okresie od 14 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r. w formie:

- a) zbierania uwag w terminie od 14 czerwca 2024 r. do 12 lipca 2024 r.,
- b) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu zmiany planu które odbyło się w dniu 2 lipca 2024 r. w Miejskim Domu Kultury w Opocznie, ul. E. Biernackiego 4, 26-300 Opoczno (patio, parter) o godz. 16:00,
- c) dyżuru projektanta, który odbył się 9 lipca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w Wydziale Rozwoju Miasta (budynek E, parter) w godz. 16:00–16:30,
- d) dyżuru projektanta, który odbył się 10 lipca 2024 r. w godz. 16:00–17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Podczas konsultacji społecznych nie było zainteresowania projektem zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie. Projekt zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie konsultacji społecznych był udostępniony w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej gminy [www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl) zakładka – (lewa strona) Zagospodarowanie przestrzenne/Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Zmiana tekstowa nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie.

Projekt zmiany planu 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 obowiązującym planem stanowi fragment już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej przemysłowej części miasta Opoczna. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, która posiada

dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. 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

Opracowanie zmiany planu wynika z bieżących potrzeb planistycznych, nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno i jest 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”. Zmiana planu 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

Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie wymagała rozbudowy dróg lub sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, jednak nie można wykluczyć potrzeby przebudowy już istniejącej infrastruktury w granicach objętych planem. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

