

# UCHWAŁA NR LXVIII/797/2024 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 29 stycznia 2024 r.

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno przyjętego uchwałą nr XX/58/00 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 września 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/198/02 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 maja 2002 r., uchwałą nr III/27/06 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 grudnia 2006 r., uchwałą nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2011 r., uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. oraz uchwałą nr LVII/657/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r., na wniosek Burmistrza Opoczna, Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, zwaną dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) obowiązująca linia zabudowy wraz z miejscem zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 5) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

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

- 1) stanowisko archeologiczne;
- 2) strefa sanitarna od cmentarza;

3) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być lokalizowany nowy budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 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 najniższej 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.

## **Rozdział 2**

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

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu 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. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, jasnozielonym.

## **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) 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;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno.



## **Rozdział 4**

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

§ 9. 1. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne, będące zabytkami archeologicznymi.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się 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 granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW,
  - b) nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN lub MN/U,
  - c) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U;
- 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 50° do 130°.

## **Rozdział 6**

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

§ 11. 1. W strefie sanitarnej od cmentarza w odległości do 150 m od istniejącego cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 m. w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

3. Ustala się granicę strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wynoszącą 18,0 m od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0 m.

4. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

## **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 1MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, garaży i parkingów, 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 – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 2MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. 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 – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 3MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. 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 – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 4MW, 5MW ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów 4MW, 5MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. 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 – 40%;

4) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;

6) dachy:

a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;

7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

8) dachy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;

b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;

9) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 17.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 8MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenu 8MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, 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 – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°,
  - c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1U, 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

4. 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 – 70%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 23.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL i KDD oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ i 1KDL oraz poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczany symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 26,1 m do 39,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 18,0 m do 28,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 25,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 32,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 21,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDD o szerokości zmiennej od 15,0 m do 153,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. 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 60 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, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach dróg publicznych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, ustala się możliwość lokalizacji zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury nie wyższych niż 5 metrów.

## **Rozdział 9**

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

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

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

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) zakaz lokalizacji w strefie sanitarnej od cmentarza indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego;
- 2) możliwość lokalizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z sieci miejskiej lub z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

12. 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**

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

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

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

- 1) uchwały nr X/117/03 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów;
- 2) 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.

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

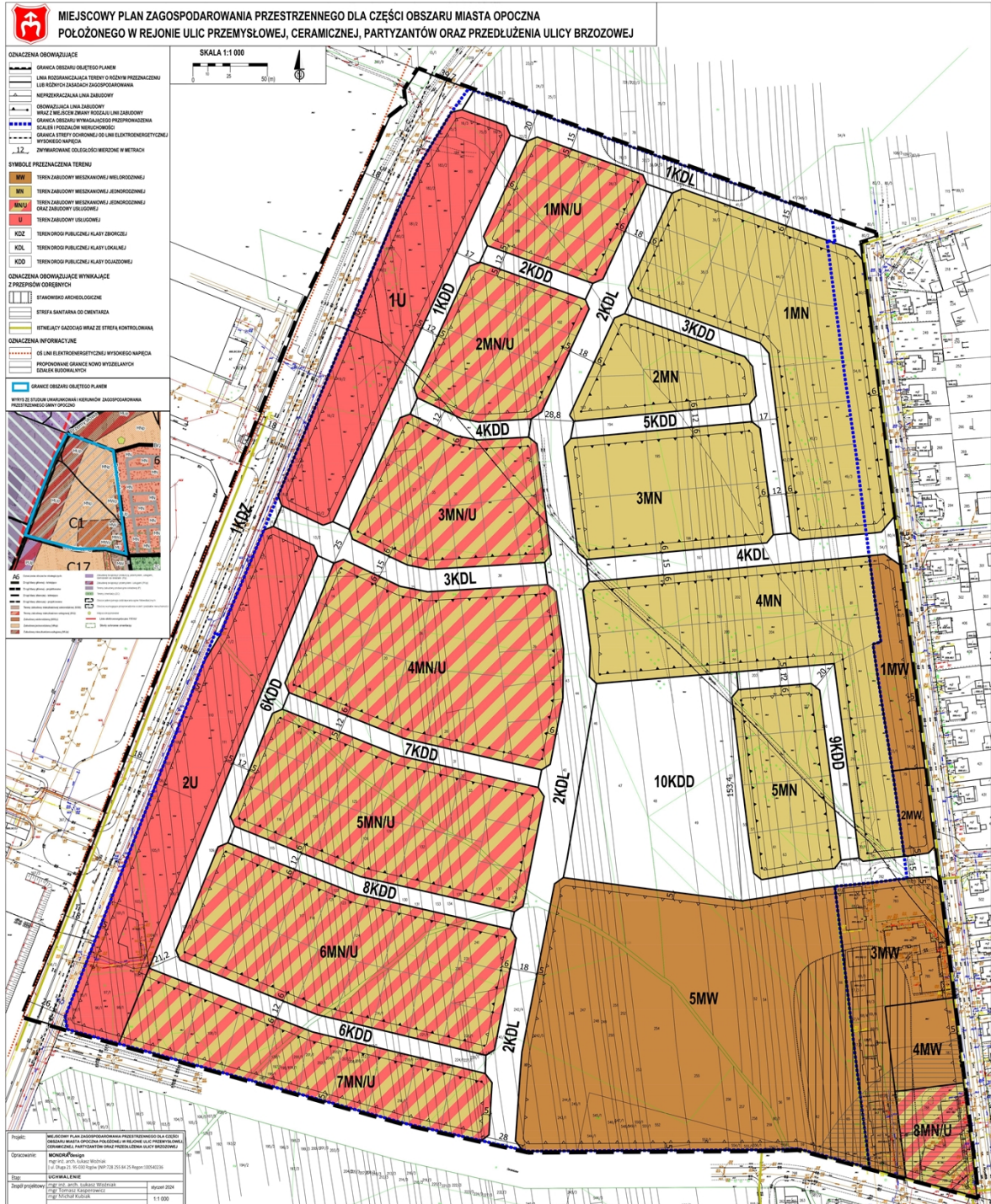
**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Opocznie

**Anna Zięba**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVIII/797/2024  
 Rady Miejskiej w Opocznie  
 z dnia 29 stycznia 2024 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PRZEMYSŁOWEJ, CERAMICZ

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z MIEJSCEM ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	STREFA SANITARNA OD CMENTARZA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

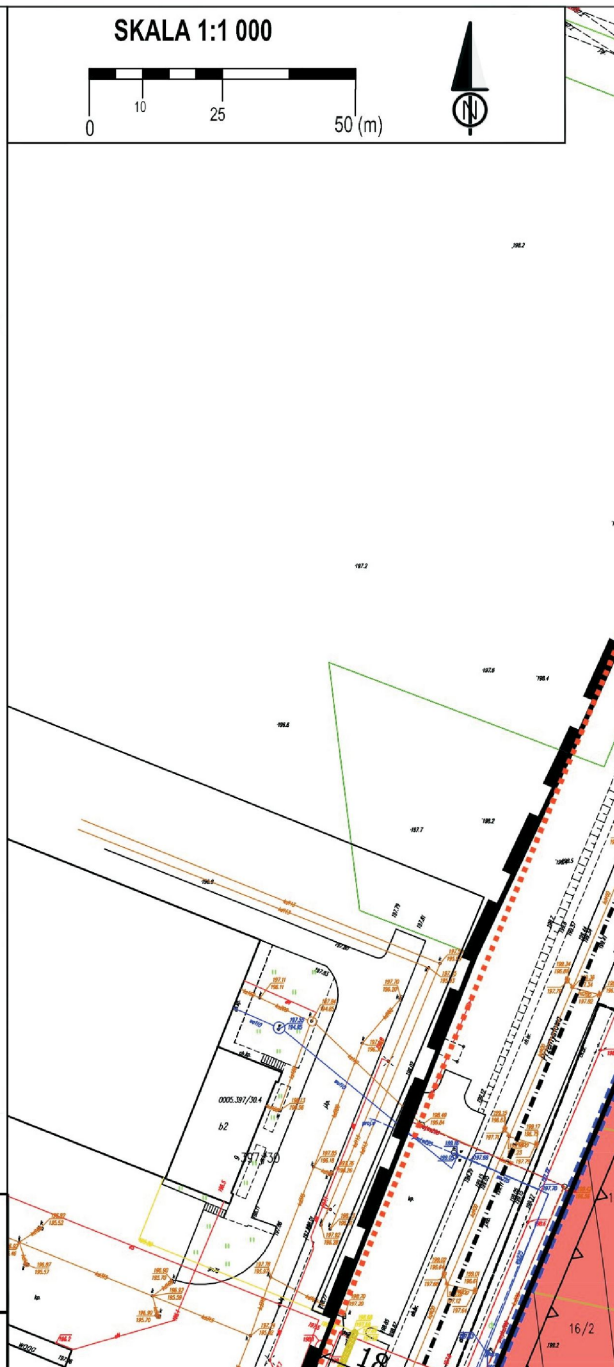
	OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
	PROPONOWANE GRANICE NOWO WYDZIELANYCH DZIAŁEK BUDOWALNYCH

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OPCZNO

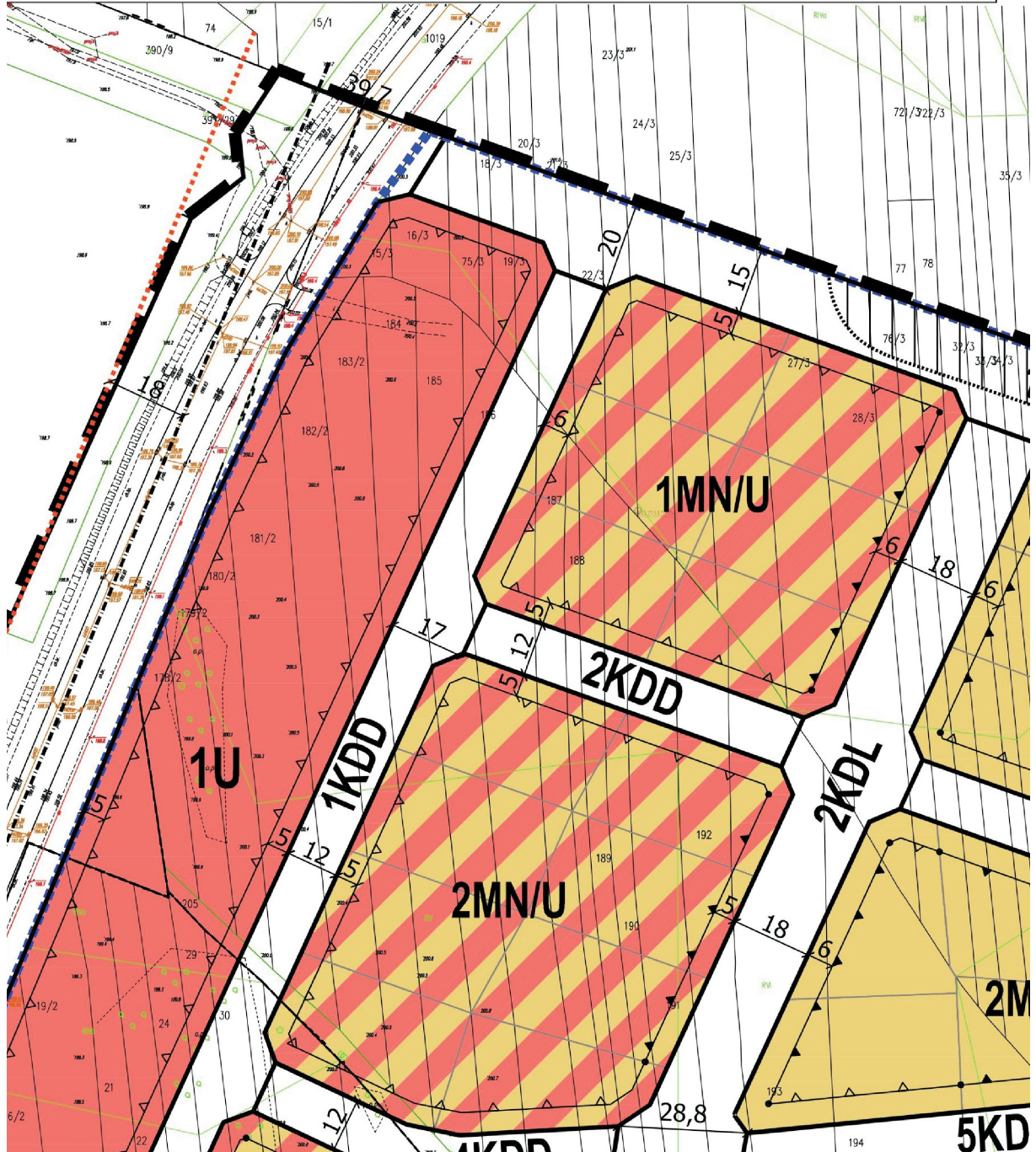


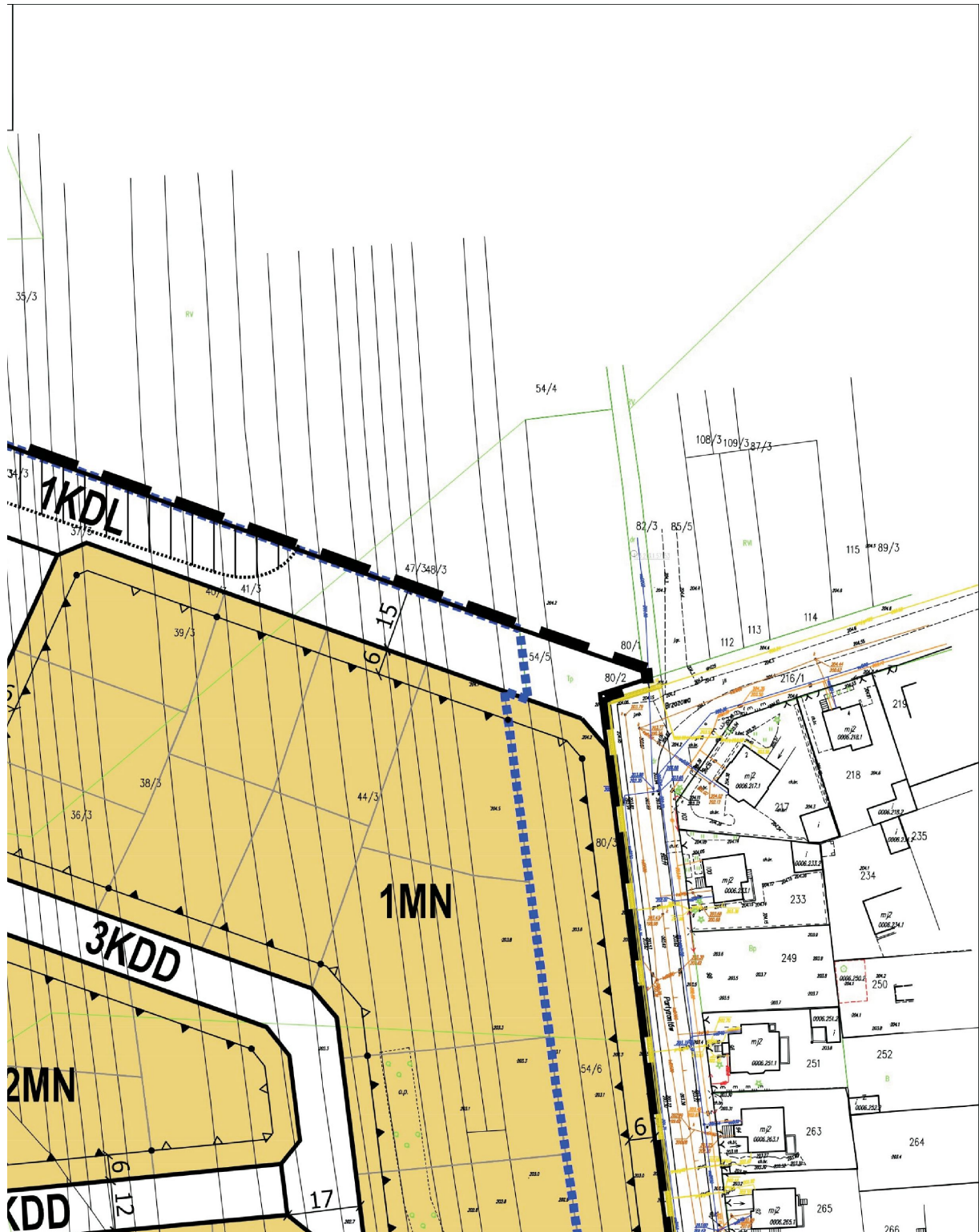
SKALA 1:1 000



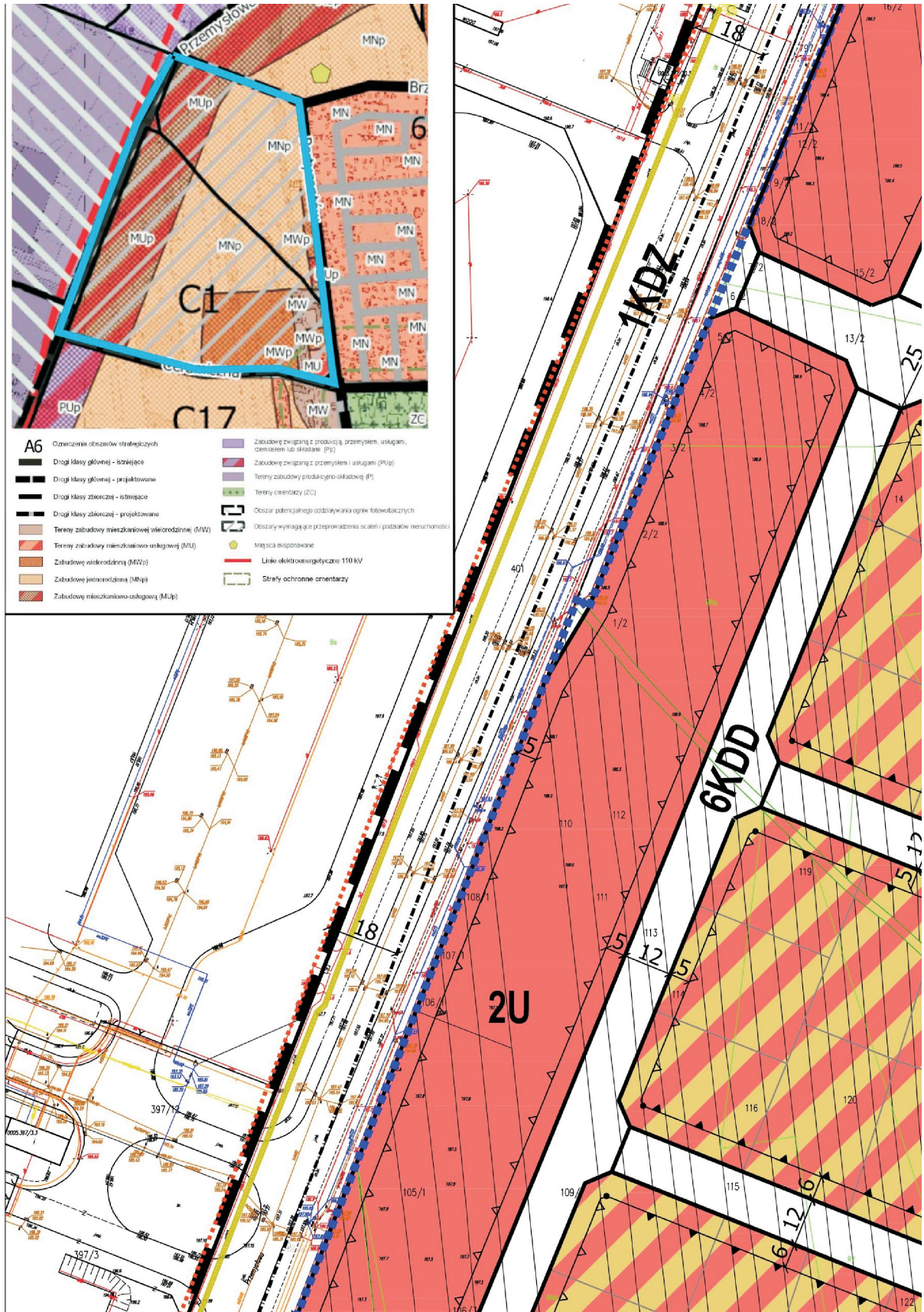


**REGULAMIN DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA OPOCZNA  
CENTRALNEJ, PARTYZANTÓW ORAZ PRZEDŁUŻENIA ULICY BRZOSZOWEJ**

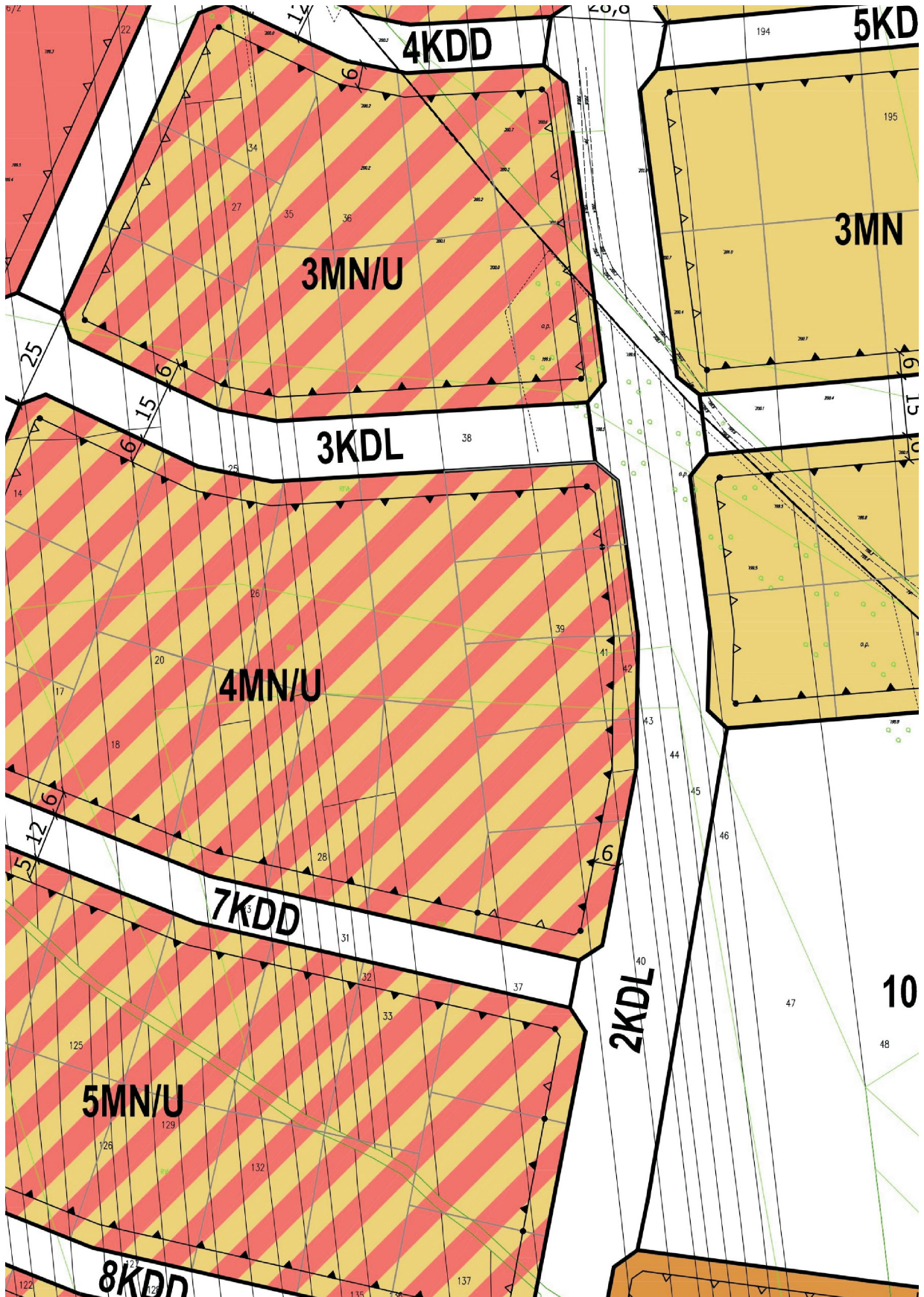




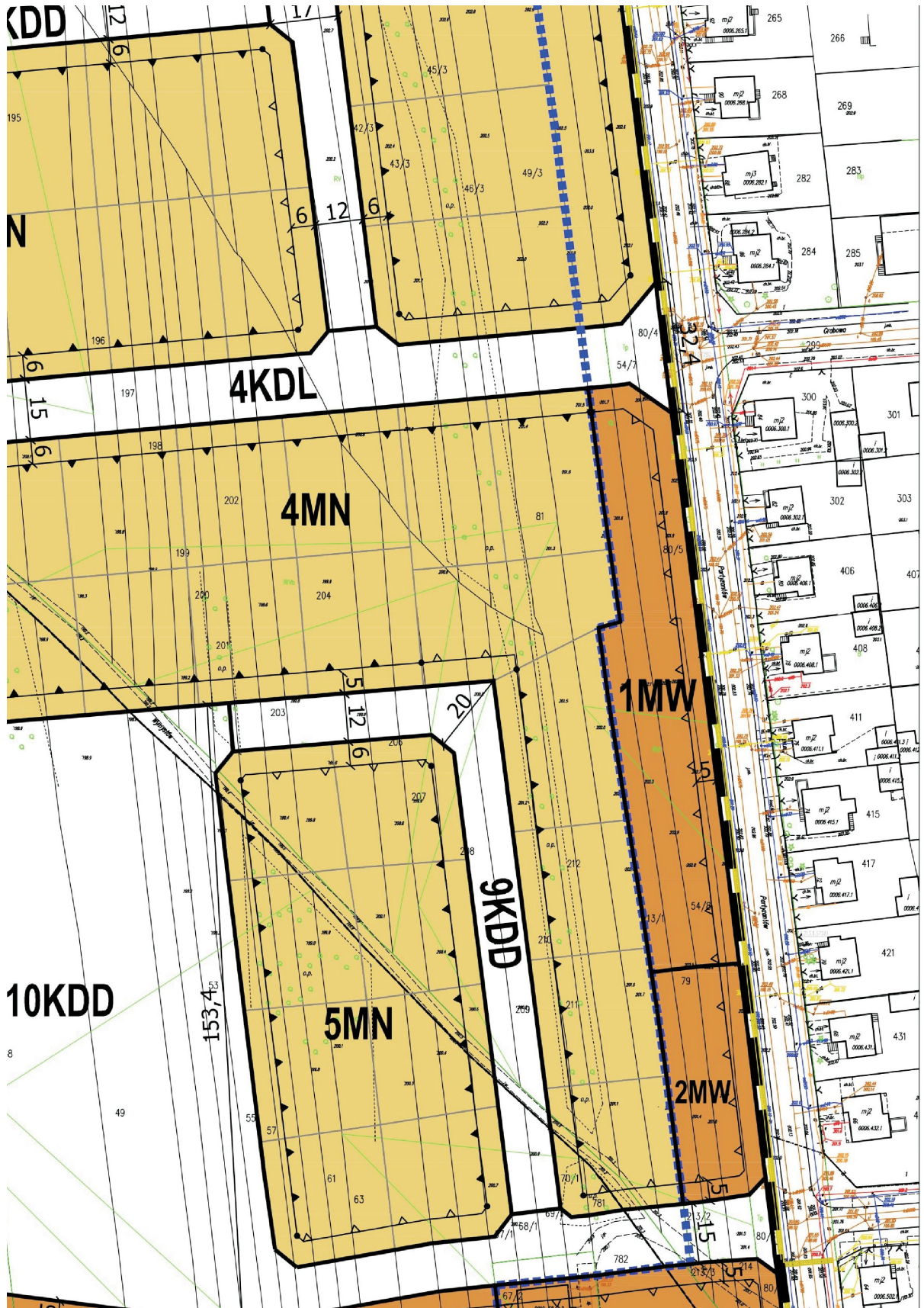


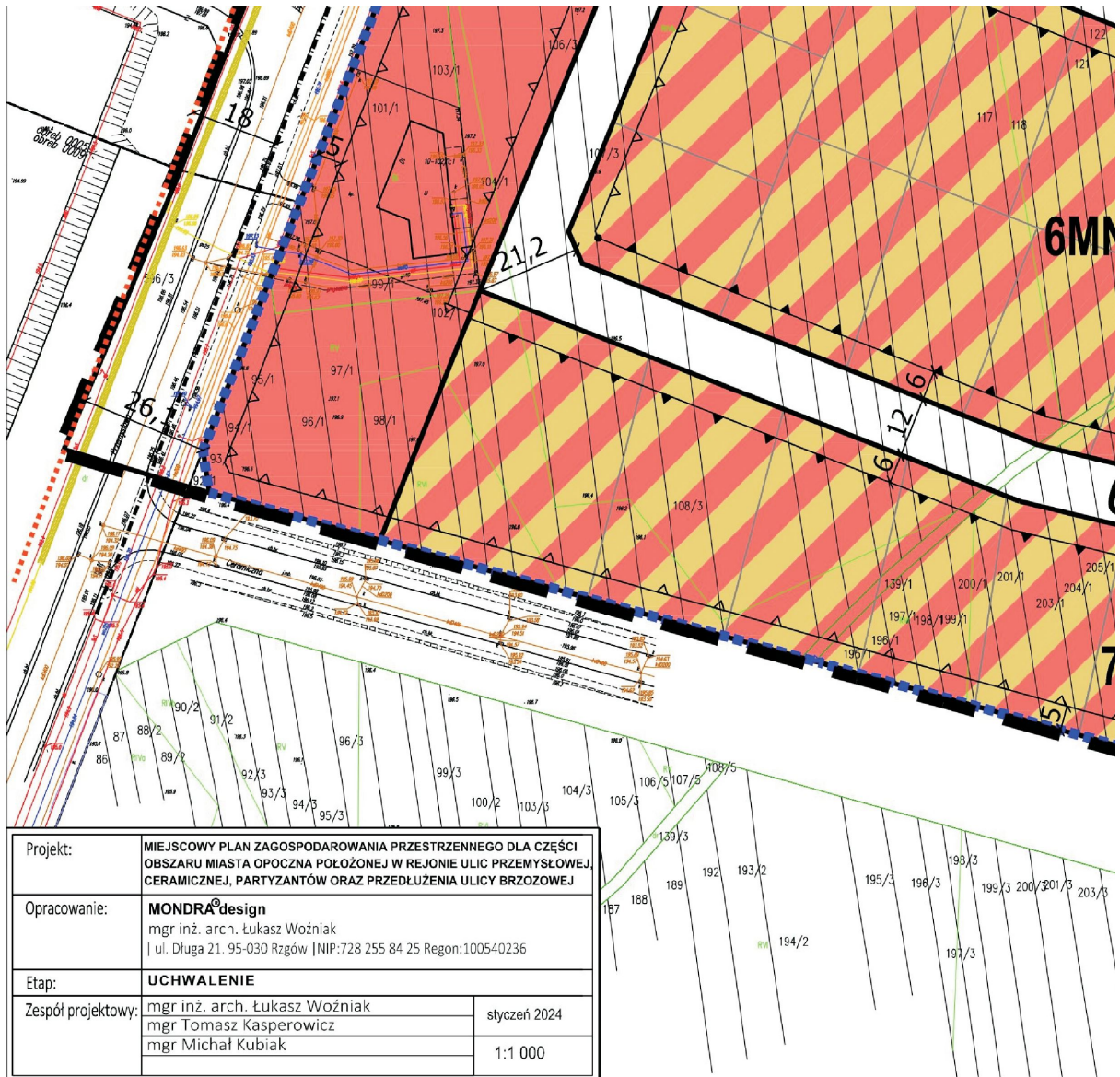




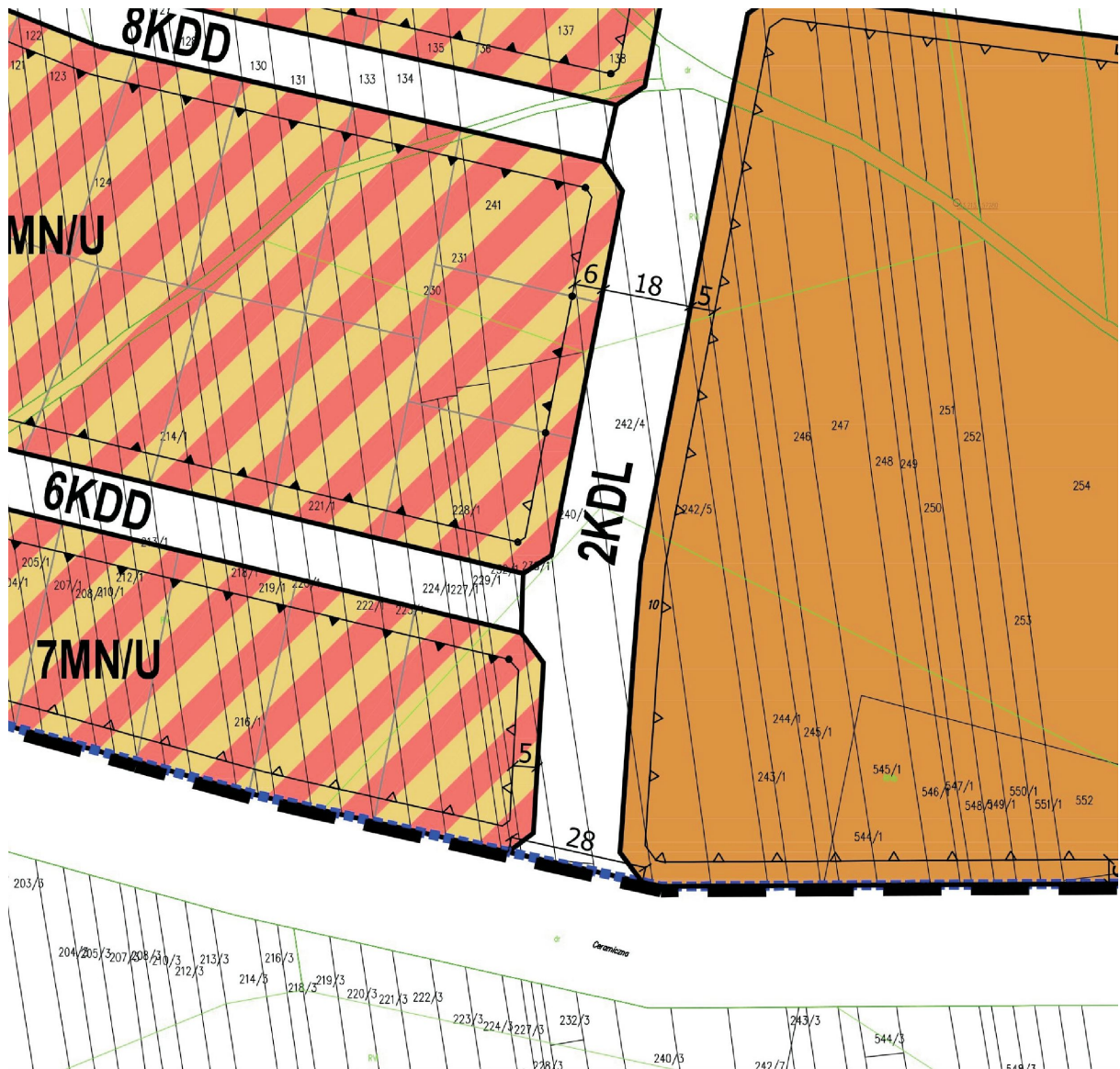


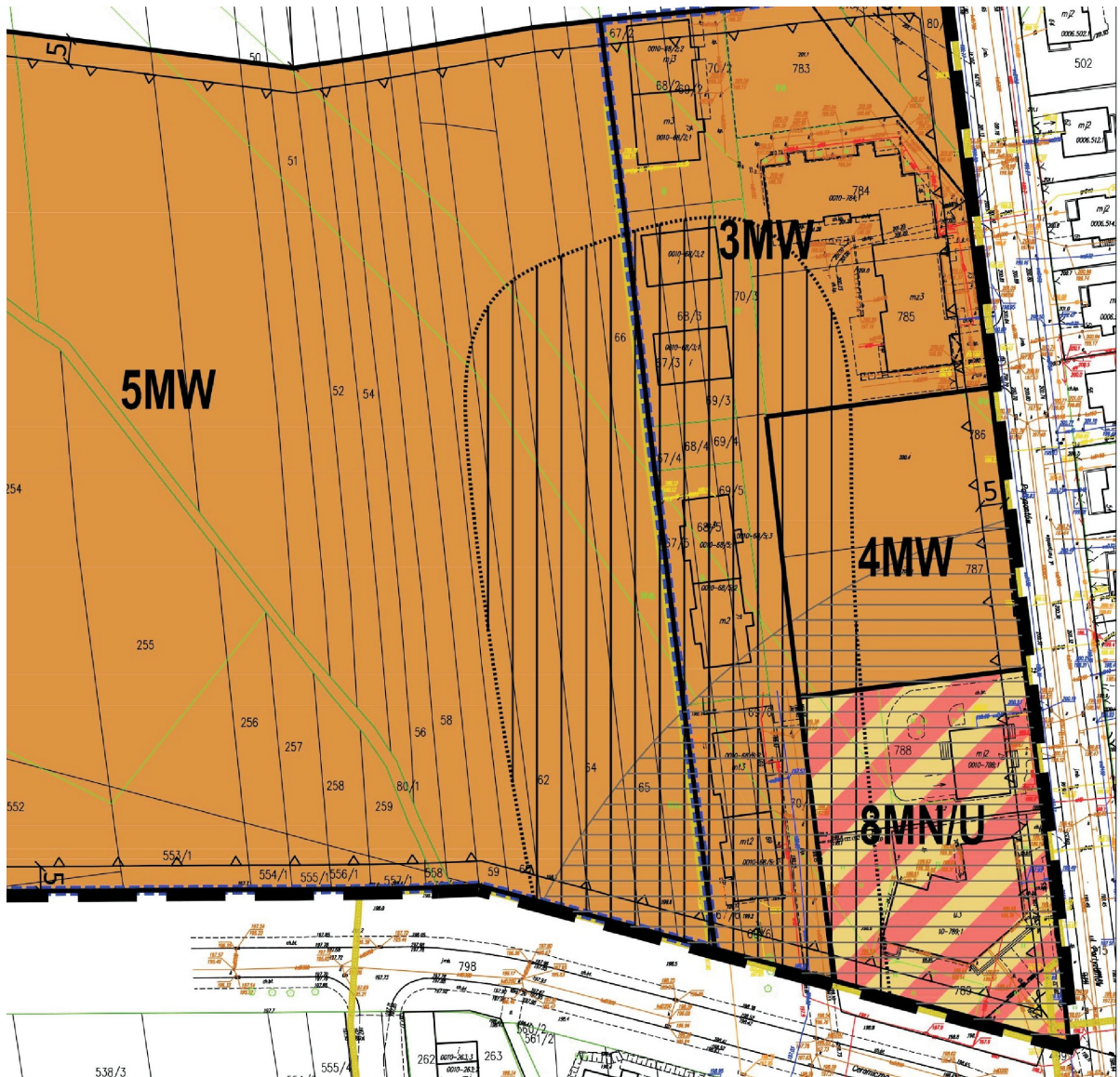












Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

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

Ze względu na brak nieuwzględnionych 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 3 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, 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 drogi gminnej 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 4 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Głównym powodem przystąpienia do sporządzenia nowego planu dla obszaru położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej była potrzeba określenia obszaru i parametrów scalenia i ponownego podziału nieruchomości. Bez zapisów w planie z zakresu szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obszar objęty planem będzie trudny do zagospodarowania z uwagi na duże rozdrobnienie działek.

### 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 nowego układu komunikacyjnego dla niezagospodarowanego obszaru, ustalenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Z uwagi na duże rozdrobnienie działek plan ustala granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy, istniejącego zagospodarowania oraz uchwały nr III/41/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Partyzantów w Opocznie. Nowy plan miejscowy zastąpi obowiązujące na tym obszarze plany miejscowego uchwalone w 2003 r. oraz 2011 r.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe,

Obszar objęty planem miejscowym nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Plan miejscowy ustala również duże poszerzenie drogi publicznej (teren 10KDD), na którym będzie można zlokalizować m.in. zieleni i obiekty małej architektury.

#### 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 oznaczonych symbolami literowymi MW, MN i MN/U ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.



Część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Zbiornik Opoczno”.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani wpisane do ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych.

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

W odległości do 150,0 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia dla którego ustalono strefę ochronną od linii, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Oznaczono na rysunku planu osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,

Obszar objęty planem jest w zdecydowanej większości niezabudowany i stanowi przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Będzie stanowił zamknięcie obszarów o funkcji mieszkaniowo – usługowej w tej części miasta Opoczna. Aktualnie wąskie działki o małej powierzchni nie mogą być racjonalnie zagospodarowane. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż.

- g) 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.

- h) potrzeby interesu publicznego,

Obszar objęty planem jest w zdecydowanej większości niezabudowany. Aktualnie wąskie działki o małej powierzchni nie mogą być racjonalnie zagospodarowane. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż. Plan miejscowy ustala również duże poszerzenie drogi publicznej (teren 10KDD), na którym będzie można zlokalizować m.in. zieleń i obiekty małej architektury.

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

Obszar objęty planem obejmuje teren drogi lub bezpośrednio graniczy z drogami w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazowa. Po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału nieruchomości w pasach drogowych nowo wydzielonych dróg będzie można zlokalizować nową infrastrukturę techniczną, głównie rozbudowując już istniejącą. Ustalenia planu

określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- j) 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 XXIII/254/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 30 listopada 2020 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2023 r. do 14 września 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu. Dnia 12 września 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 września 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Opoczna.

W wyniku uwzględnienia uwagi projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2023 r. do 09 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu. Dnia 8 listopada 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 23 listopada 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu, jednak ponowna analiza projektu planu wymusiła wprowadzenie zmian do projektu, które wymagały ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku wprowadzenia zmian, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2023 r. do 28 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 19 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenia 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.

- k) 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.

- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa, 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.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów przyjętego uchwałą nr X/117/03 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 sierpnia 2003 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie przyjętego uchwałą nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 r.

Obszar objęty planem jest w zdecydowanej większości niezabudowany. Aktualnie wąskie działki o małej powierzchni nie mogą być racjonalnie zagospodarowane. Ustalenie nowego układu komunikacyjnego oraz przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości umożliwi właścicielom rozdrobionych nieruchomości zagospodarowanie swoich działek lub ich sprzedaż. Plan miejscowy ustala również duże poszerzenie drogi publicznej (teren 10KDD), na którym będzie można zlokalizować m.in. zieleni i obiekty małej architektury.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXIII/254/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 30 listopada 2020 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2023 r. do 14 września 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu. Dnia 12 września 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 września 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza Opoczna.

W wyniku uwzględnienia uwagi projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2023 r. do 09 listopada 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu. Dnia 8 listopada 2023 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 23 listopada 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu, jednak ponowna analiza projektu planu wymusiła wprowadzenie zmian do projektu, które wymagały ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

W wyniku wprowadzenia zmian, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2023 r. do 28 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 19 grudnia 2023 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 11 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią przedłużenie istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna. Część terenów jest już częściowo

zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu.

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

Uchwała początkowa została podjęta przez Radę Miejską w Opocznie na podstawie złożonych wniosków oraz potrzeby ustalenia zasad scalenia i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty planem w zdecydowanej większości jest niezagospodarowany i składa się z wąskich działek o niedużej powierzchni. Ustalenia planu określają nowy układ komunikacyjny oraz zasady scalenia i podziału nieruchomości, bez których działki objęte planem nie będą mogły być racjonalnie zagospodarowane. Realizacja planu miejscowego będzie wymagała przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości i tym samym przejęcia przez Gminę Opoczno wyznaczonych dróg publicznych na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Rozdział 2 - Scalanie i podział nieruchomości). Po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału nieruchomości w pasach drogowych nowo wydzielonych dróg będzie można zlokalizować nową infrastrukturę techniczną, głównie rozbudowując już istniejącą.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- 1) Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

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.