

**UCHWAŁA NR XXXIII/359/2021  
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNI**

z dnia 28 maja 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2021 r. poz. 741, 784), w związku z uchwałą nr XIII/160/2019 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego, stwierdzając, brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r., na wniosek Burmistrza Opoczna, Rada Miejska w Opocznie uchwała co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego, zwaną dalej „zmiłą planu”.

**§ 2.** Załącznik nr 1 stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

**§ 3.** Załącznik nr 2 stanowi dane przestrzenne w postaci cyfrowej o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784).

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

**§ 5.** W uchwale nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 296, poz. 3015) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) pkt 7, 8, 9 otrzymują brzmienie:

„7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

9) 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;”;

b) po pkt 9 dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 12°.”;

2) po § 12 dodaje się § 12a w brzmieniu:

„§ 12a. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno.”;

3) w § 24:

a) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych bez wskazywania obowiązku lokalizacji którejś z funkcji;”;

b) w pkt 6:

– lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych;”;

– uchyla się lit. d, e, f, g,

– lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dla pozostałych budynków lub obiektów dachy płaskie lub dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;”;

c) w pkt 7:

– lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;”;

– uchyla się lit. d,

d) w pkt 8:

– lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem zabudowy usług nieuciążliwych, dla której ustala się 20% powierzchni działki budowlanej;”;

e) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) obsługę komunikacyjną za pomocą terenów KDZ1, KDD1 lub KDD2;”;

f) w pkt 11 po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.”;

4) w § 25 pkt 6 po lit. b dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.”.

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

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



Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Opocznie

  
**Anna Zięba**



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) Rada Miejska w Opocznie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwag	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opocznie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	30.03.2021 r.	Osoba fizyczna.	<p>1. Wprowadzenie do zmiany planu rozwiązania alternatywnego: zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę budynkami usługowymi ale połączonymi z zabudową mieszkaniową, tzw. "wbudowanie" funkcji usługowej w budynki mieszkaniowe, bez możliwości budowy samodzielnych budynków usługowych</p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na terenie MN/U1 na zabudowę „jednym budynkiem usługowym” o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi” ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na</p>	Teren MN/U1.	Ustalenia jak dla terenu MN/U1.		nieuwzględniono	Ad. 1. Głównym założeniem sporządzanej zmiany planu było dopuszczenie na terenach MN/U1, MN/U2 i MN/U3 możliwości lokalizacji samodzielnych budynków usługowych bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej zgodnie ze złożonym wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy nie powinien wprowadzać ograniczeń np. dotyczących powierzchni sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych w odniesieniu

			<p>terenie MN/U1, nie większą niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi”, ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Wprowadzić obowiązek dla terenu MN/U1 wydzielenia zwartej obszarze przeznaczonego pod zieleni urządzonej o powierzchni co najmniej 5.000 m<sup>2</sup>.</p>				<p>do całego terenu.</p> <p>Ewentualnie w odniesieniu do działki budowlanej. Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy powinien jednoznacznie określać tereny na których takie obiekty mogą być lokalizowane. Ustalenia dla terenów MN/U1, MN/U2 i MN/U3 nie przewidują możliwości lokalizacji takich obiektów.</p> <p>Ad. 2. Wprowadzenie takiego obowiązku mogłoby skutkować brakiem możliwości lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku o dokonanie zmian w obowiązującym planie</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								miejscowym.
2.	30.03.2021 r.	Osoba fizyczna.	<p>1. Wprowadzenie do zmiany planu rozwiązania alternatywnego: zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę budynkami usługowymi ale połączonymi z zabudową mieszkaniową, tzw. "wbudowanie" funkcji usługowej w budynki mieszkaniowe, bez możliwości budowy samodzielnych budynków usługowych</p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na terenie MN/UI na zabudowę „jednym budynkiem usługowym” o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi” ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/UI, nie większą niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi”, ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/UI, nie większą niż 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Wprowadzić obowiązek dla terenu MN/UI wydzielenia zwartego obszaru przeznaczonego pod zieleni urządzoną o powierzchni co najmniej 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	Teren MN/UI.	Ustalenia jak dla terenu MN/UI.		niewzględniono	<p>Ad. 1. Głównym założeniem sporządzanej zmiany planu było dopuszczenie na terenach MN/UI, MN/U2 i MN/U3 możliwości lokalizacji samodzielnych budynków usługowych bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej zgodnie ze złożonym wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy nie powinien wprowadzać ograniczeń np. dotyczących powierzchni sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych w odniesieniu do całego terenu. Ewentualnie w odniesieniu do działki budowlanej. Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania</p>



								<p>przestrzennego. Plan miejscowy powinien jednoznacznie określać tereny na których takie obiekty mogą być lokalizowane. Ustalenia dla terenów MN/U1, MN/U2 i MN/U3 nie przewidują możliwości lokalizacji takich obiektów.</p> <p>Ad. 2. Wprowadzenie takiego obowiązku mogłoby skutkować brakiem możliwości lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym.</p>
3.	30.03.2021 r.	Osoba fizyczna.	<p>1. Wprowadzenie do zmiany planu rozwiązania alternatywnego: zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę budynkami usługowymi ale połączonymi z zabudową mieszkaniową, tzw. "wbudowanie" funkcji usługowej w budynki mieszkaniowe, bez możliwości budowy samodzielnych budynków usługowych</p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na terenie MN/U1 na zabudowę „jednym budynkiem usługowym” o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m<sup>2</sup></p>	Teren MN/U1.	Ustalenia jak dla terenu MN/U1.	niewzględiono	<p>Ad. 1. Głównym założeniem sporządzanej zmiany planu było dopuszczenie na terenach MN/U1, MN/U2 i MN/U3 możliwości lokalizacji samodzielnych budynków usługowych bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej zgodnie ze złożonym wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy nie powinien</p>	

			<p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi” ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi”, ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Wprowadzić obowiązek dla terenu MN/U1 wydzielenia zwartego obszaru przeznaczonego pod zieleń urządzoną o powierzchni co najmniej 5.000 m<sup>2</sup>.</p>					<p>wprowadzać ograniczeń np. dotyczących powierzchni sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych w odniesieniu do całego terenu.</p> <p>Ewentualnie w odniesieniu do działki budowlanej.</p> <p>Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741, 784) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy powinien jednoznacznie określać tereny na których takie obiekty mogą być lokalizowane. Ustalenia dla terenów MN/U1, MN/U2 i MN/U3 nie przewidują możliwości lokalizacji takich obiektów.</p> <p>Ad. 2. Wprowadzenie takiego obowiązku mogłoby skutkować brakiem możliwości</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---



								lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym.
4.	08.04.2021 r.	Osoba fizyczna.	<p>1. Wprowadzenie do zmiany planu rozwiązania alternatywnego:</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę budynkami usługowymi ale połączonymi z zabudową mieszkaniową, tzw. "wbudowanie" funkcji usługowej w budynki mieszkaniowe, bez możliwości budowy samodzielnych budynków usługowych</p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na terenie MN/U1 na zabudowę „jednym budynkiem usługowym” o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi” ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi”, ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Wprowadzić obowiązek dla terenu MN/U1 wydzielenia zwartego obszaru</p>	Teren MN/U1.	Ustalenia jak dla terenu MN/U1.		nieuwzględniono	<p>Ad. 1. Głównym założeniem sporządzanej zmiany planu było dopuszczenie na terenach MN/U1, MN/U2 i MN/U3 możliwości lokalizacji samodzielnych budynków usługowych bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej zgodnie ze złożonym wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy nie powinien wprowadzać ograniczeń np. dotyczących powierzchni sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych w odniesieniu do całego terenu. Ewentualnie w odniesieniu do działki budowlanej. Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni</p>

			przeznaczonego pod zieleni urządzoną o powierzchni co najmniej 5.000 m <sup>2</sup> .					<p>sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy powinien jednoznacznie określać tereny na których takie obiekty mogą być lokalizowane. Ustalenia dla terenów MN/U1, MN/U2 i MN/U3 nie przewidują możliwości lokalizacji takich obiektów.</p> <p>Ad. 2. Wprowadzenie takiego obowiązku mogłoby skutkować brakiem możliwości lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym.</p>
5.	12.04.2021 r.	Osoba fizyczna.	<p>1. Wprowadzenie do zmiany planu rozwiązania alternatywnego: zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę budynkami usługowymi ale połączonymi z zabudową mieszkaniową, tzw. "wbudowanie" funkcji usługowej w budynki mieszkaniowe, bez możliwości budowy samodzielnych budynków usługowych</p>	Teren MN/U1.	Ustalenia jak dla terenu MN/U1.		niewzględniiono	<p>Ad. 1. Głównym założeniem sporządzanej zmiany planu było dopuszczenie na terenach MN/U1, MN/U2 i MN/U3 możliwości lokalizacji samodzielnych budynków usługowych bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej</p>

			<p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na terenie MN/U1 na zabudowę „jednym budynkiem usługowym” o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi” ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 1.000 m<sup>2</sup></p> <p>lub</p> <p>zmiana MPZP powinna zezwolić na zabudowę „budynkami usługowymi”, ale z łączną powierzchnią sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych na terenie MN/U1, nie większą niż 2.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2. Wprowadzić obowiązek dla terenu MN/U1 wydzielenia zwartego obszaru przeznaczonego pod zieleni urządzoną o powierzchni co najmniej 5.000 m<sup>2</sup>.</p>					<p>zgodnie ze złożonym wnioskiem o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym. Plan miejscowy nie powinien wprowadzać ograniczeń np. dotyczących powierzchni sprzedaży dla wszystkich budynków usługowych w odniesieniu do całego terenu. Ewentualnie w odniesieniu do działki budowlanej. Zgodnie z art. 10 ust. 3b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741, 784) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy powinien jednoznacznie określać tereny na których takie obiekty mogą być lokalizowane. Ustalenia dla terenów MN/U1, MN/U2 i MN/U3 nie przewidują możliwości lokalizacji takich obiektów.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--



									Ad. 2. Wprowadzenie takiego obowiązku mogłoby skutkować brakiem możliwości lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego określonego we wniosku o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Miejskiej w Opatowie

*Anna Zięba*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/359/2021

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 28 maja 2021 r.

Zalacznik2.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**

  
**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Miejskiej w Opocznie**  
*Anna Zięba*

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego

#### 1. Podstawa prawna:

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784), w związku z uchwałą nr XIII/160/2019 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego, która określa zakres zmian w obowiązującym planie miejscowym.

#### 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obowiązujący plan miejscowy objęty zmianą tekstową obejmuje praktycznie niezabudowane działki, a obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia terenu, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtujących zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Zmiana planu w części tekstowej głównie polega na korekcie ustaleń w zakresie powierzchni biologicznie czynnej (dla zabudowy usługowej z 30% do 20% powierzchni działki budowlanej) i projektowanych dachów oraz doprecyzowaniu ustaleń w zakresie definicji parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, obsługi komunikacyjnej oraz liczby kondygnacji nadziemnej budynków. Dodatkowo ustalono obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W obowiązującym planie miejscowym wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej), określono zasady odprowadzania wód deszczowych oraz gromadzenia odpadów oraz określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt zmiany planu nie przewiduje zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Grunty rolne klasy III znajdują się w granicach administracyjnych miasta Opoczna i zostały już przeznaczone na cele inne niż rolnicze. W granicach obszaru objętego planem nie występują lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym obowiązującym 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.



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

Obowiązujący plan miejscowy ustala strefę techniczną napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, która przechodzi na południe od obszaru objętego planem. Strefa zlokalizowana jest na terenie drogi publicznej. Zmiana planu nie wprowadza zmian w tym zakresie. W północnej części obszaru planu ustalono strefy wywierania bezpośredniego wpływu istniejącego cmentarza na środowisko. Zmiana planu wprowadza obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących i projektowanych drogach publicznych. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna. W związku z sąsiedztwem osiedli mieszkaniowych obszar objęty obowiązującym planem miejscowym jest atrakcyjny pod względem lokalizacji zabudowy usługowej. Nowy teren przeznaczony pod zabudowę nie będzie obciążać budżetu gminy.

- f) prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym wynika z wniosków właścicieli nieruchomości złożonych przed podjęciem uchwały początkowej. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenach MN/U1, MN/U2, MN/U3 co pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości.

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

Obszar objęty obowiązującym planem przylega do dróg publicznych. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna, zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia obowiązującego 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 XIII/160/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 6 kwietnia 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie. Dnia 15 marca 2021 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 12 kwietnia r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 5 uwag, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Opoczna.



Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu 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.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany obowiązującego 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 ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Opocznie, a uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu również na stronie internetowej gminy.

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

W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia obowiązującego planu określają zasady budowy infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów.

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 zmianę ustaleń zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości złożonych przed podjęciem uchwały początkowej. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej bez konieczności lokalizacji funkcji mieszkaniowej na terenach MN/U1, MN/U2, MN/U3 co pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy lub poszerzenia istniejących dróg. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XIII/160/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jana Pawła II, Partyzantów, Graniczną i św. Maksymiliana Marii Kolbego ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 6 kwietnia 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie. Dnia 15 marca 2021 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 12 kwietnia r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 5 uwag, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Opoczna.

Projekt zmiany planu miejscowego 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 obowiązującego planu stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczna. 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.

Zmiana planu wynika z bieżących potrzeb właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu, a uchwała początkowa została podjęta przez Radę Miejską na podstawie złożonych wniosków. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu są zgodne z uchwałą nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Oceny aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Zmiana planu miejscowego 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.

W odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego wprowadzane zmiany nie ustalają nowych dróg oraz nie wyznaczają nowych terenów dla których konieczna będzie budowa nowej infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy. W przypadku zagospodarowania terenów MN/U i UC gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Miejskiej w Opocznie**

*Anna Zięba*