

UZASADNIENIE

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

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LII/571/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Wojciech Kossaka, która określa granice obszaru objętego planem.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 IMW i MN-U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

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

W granicach planu nie występują grunty leśne.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Tereny 1MW, 1KDD i 2KDD zlokalizowane są w granicach stanowiska archeologicznego dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem stanowi przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Opoczno z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnych) oraz do istniejącego wodociągu, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej (teren 1MW). Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną posiadającą dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Ustalenia zawarte w terenie 1ZP pozwolą zlokalizować parkingi obsługujące istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na wschód od terenu 1ZP.

- g) prawo własności;

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

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 1MW) posiadającego dostęp do drogi publicznej oraz istniejącego wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej. Dodatkowo część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Ustalenia zawarte w terenie 1ZP pozwolą zlokalizować parkingi

obsługujące istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na wschód od terenu 1ZP.

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

W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się droga gminna w której zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Niedużymi kosztami obszar objęty planem (w szczególności teren 1MW) będzie mógł być uzbrojony i zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

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

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

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

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

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Opocznie.

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

Teren 1MW oddalony jest o ok. 40 m od wodociągu o średnicy 110 mm który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną będzie obsługiwany przez tereny dróg publicznych 1KDD i 2KDD, które wymagają częściowego wykupu oraz realizacji dróg. Istniejąca infrastruktura techniczna będzie musiała być rozbudowana, jednak odległości terenu 1MW od istniejącej infrastruktury nie jest duża (ok. 30-50 metrów). Część działek w terenie 1MW stanowi własność Miasta Opoczna, przez co Gmina będzie mogła sprzedać działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną lub wybudować na nich budynki wielorodzinne. Nie przewiduje się konieczności poniesienia przez Gminę Opoczno kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i uzbrojeniem terenów 1MN-U i 1ZP. Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.