

UZASADNIENIE

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

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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 LXVII/747/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, która określa zakres możliwych zmian obowiązującego planu. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie dotyczy wyłącznie części tekstowej w zakresie wysokości zabudowy na terenach 1.P, 2.P, 3.P, 4.P, 5.P, 6.P, 7.P, 8.P, 9.P, 10.P, 11.P, 12.P.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

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

- g) prawo własności;

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

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

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

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

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

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

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

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

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

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu 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;

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

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

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

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

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

Projekt zmiany planu został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i zostanie przesłany celem zaopiniowania i uzgodnienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Obszar objęty obowiązującym planem stanowi fragment już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej przemysłowej części miasta Opoczna. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej, która posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

Opracowanie zmiany planu wynika z bieżących potrzeb planistycznych, nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno i jest zgodne z uchwałą Nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Zmiana planu swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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