



# URZĄD MIEJSKI W OPOCZNI

THE MUNICIPAL OFFICE IN OPOCZNO

ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno tel: /+48 44/ 786 01 00, fax: /+48 44/ 786 01 11,  
e-mail: [umopoczno@um.opoczno.pl](mailto:umopoczno@um.opoczno.pl)  
[www.opoczno.pl](http://www.opoczno.pl)  
[www.bip.opoczno.pl](http://www.bip.opoczno.pl)

Na podstawie art. 48 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko proszę o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmian w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich obejmującego obszar 29 ha (uchwała Rady Miejskiej w Opocznie Nr IX/103/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r.). Obszar zlokalizowany jest między projektowaną ulicą Jana Pawła II (od południa), ul. Przemysłową (od zachodu), ul. Ceramiczną (od północy) i ulicą Słoneczną (od wschodu).

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081, z 2019 r. poz. 630) zwanej dalej „ustawą” projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Art. 48 ust. 1 i 1a wskazanej ustawy mówią że:

- „1. Organ opracowujący projekty dokumentów, o których mowa w art. 46 pkt 1 i 2, może, po uzgodnieniu z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i 58, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli uzna, że realizacja postanowień danego dokumentu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.”
  - „1a. Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w przypadku dokumentów, o których mowa w art. 46 pkt 1, może dotyczyć wyłącznie projektów dokumentów stanowiących niewielkie modyfikacje przyjętych już dokumentów.”
- Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 48 ust. 3 ustawy „wymaga uzasadnienia zawierającego informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49”.

Założona zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi niewielką modyfikację dokumentu polegającą na wprowadzeniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz korekcie dotychczasowych zapisów, które odnosiły się do scalania i podziału nieruchomości.

Poniżej przedstawiam uzasadnienie zawierające informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

1) charakter działań przewidzianych w dokumencie, w szczególności:

- a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć – zamierzona zmiana planu miejscowego nie określa ram czasowych, usytuowania, rodzaju i skali przewidzianych w obowiązującym planie miejscowym przedsięwzięć ponieważ nie odnosi się do realizacji

zabudowy i zagospodarowania terenu, zamierzona zmiana ogranicza się wyłącznie do wprowadzenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, skutkiem tej zmiany będą wyłącznie pomiary geodezyjne prowadzące do scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach - zamierzona zmiana planu miejscowego nie zmienia przeznaczenia terenów, granic poszczególnych terenów ani gabarytów obiektów budowlanych jak i stopnia ich oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko sporządzone przy sporządzaniu planu miejscowego w 2008 r. i przy jego zmianie w roku 2015 zachowują aktualność,

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska - zamierzona zmiana planu miejscowego nie ingeruje w ustalenia planu mające wpływ na korzystanie ze środowiska np. dopuszczalny poziom uciążliwości przewidzianej w planie zabudowy, zaopatrzenie w energię ciepłą, odprowadzenie ścieków i wód opadowych, gromadzenie i usuwanie odpadów,

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska - zamierzona zmiana planu miejscowego nie zawiera ustaleń mogących ingerować w środowisko, zarówno w poszczególne jego komponenty, bioróżnorodność jak i ciągłość przyrodniczą.

2) rodzaj i skala oddziaływania na środowisko, w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań - zamierzona zmiana planu miejscowego nie rodzi żadnych oddziaływań na środowisko, nie zmienia przeznaczenia terenów, granic poszczególnych terenów ani gabarytów obiektów budowlanych jak i stopnia ich oddziaływania na środowisko co skutkuje brakiem możliwości określenia prawdopodobieństwa wystąpienia, czasu trwania, zasięgu, częstotliwości i odwracalności oddziaływań, skutkiem zamierzonej zmiany będą wyłącznie pomiary geodezyjne prowadzące do scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych - zamierzona zmiana miejscowego planu nie wywołuje oddziaływania o zasięgu transgranicznym lub skumulowanym a także oddziaływania zarówno poza granice obszaru obowiązującego planu miejscowego jak i w granicach samego obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym, skutkiem zamierzonej zmiany będą wyłącznie pomiary geodezyjne prowadzące do scalania i ponownego podziału nieruchomości,

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska - zamierzona zmiana planu nie dotyczy przedsięwzięć które mogłyby skutkować wystąpieniem ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożeniami dla środowiska

3) cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:

a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu - obszar objęty zmianą planu znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi w tym podlegającymi ochronie na podstawie przepisów prawa międzynarodowego, położony jest poza obszarami posiadającymi szczególne znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, na obszarze planu brak jest zabytków i stanowisk archeologicznych oraz stref obserwacji archeologicznej, zamierzona zmiana planu miejscowego nie ingeruje w obszary posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, nie wpływa na standardy jakości środowiska i intensywność wykorzystania terenu,

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym - obszar objęty zmianą planu znajduje się poza obszarami prawnie chronionymi w tym podlegającymi ochronie na podstawie przepisów prawa międzynarodowego, nie znajduje się na obszarach

Natura 2000 ani w ich sąsiedztwie, pozbawiony jest również form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zamierzona zmiana planu miejscowego nie ingeruje w środowisko przyrodnicze.

Dokument, który ma ulec zmianie to obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXIV/234/09 z dn. 30 stycznia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 53, poz. 531), zmieniony uchwałą Nr X/90/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. zmieniającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 3274). Teren jest położony w niewielkiej odległości od centrum miasta, ma dostęp do sieci uzbrojenia terenu a od strony wschodniej, południowej i zachodniej graniczy z terenami zurbanizowanymi. Zarówno plan miejscowy, o którym mowa, jak i jego zmiana wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskały pozytywne opinie organów właściwych w sprawach ochrony środowiska i ochrony przyrody.

W planie miejscowym, o którym mowa, dominuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Powierzchnie zajmowane przez tereny o określonym przeznaczeniu wynoszą: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 40%), zabudowy usługowej (ok. 17%), infrastruktury technicznej i dróg (ok. 23 %), tereny zieleni urządzonej ok. 20%. Grunty na analizowanym obszarze są silnie rozdrobione. Minimalna szerokość frontu działek, nie wykorzystywanych jako drogi, wynosi: 1,9 m (działki nr ewid. 228/3 i 229/3 o długości 108 m), 2,6 m (działka nr ewid. 547/3 o długości 299 m), 2,7 m (działki nr ewid.: 165 i 586 o długościach odpowiednio: 375 m i 312 m). Większość działek ma szerokość nie przekraczającą 6 m. Zarówno kształt prawie wszystkich działek jak i kąt granic w stosunku do granic układu drogowego uniemożliwiają uruchomienie zabudowy na tym terenie. Brak zaangażowania właścicieli działek w procedurę łączenia i ponownego podziału gruntów na działki spełniające kryteria działek budowlanych, skutkuje brakiem jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej na tym terenie. Obecne zapisy planu miejscowego określają warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości jedynie w odniesieniu do terenów podlegających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN i terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U.

Zgodnie ze stanowiskiem służb prawnych urzędu scalenie i podział nieruchomości mogą być uruchomione na wniosek właścicieli jedynie w przypadku, gdy w planie miejscowym określone są szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem, a nie jak w obowiązującym planie tylko dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

W tej sytuacji konieczne jest stworzenie warunków do uruchomienia procedury scalenia i podziału nieruchomości .

Proponowany w projekcie uchwały o przystąpieniu zakres zmian w przedmiotowym planie miejscowym ogranicza się wyłącznie do zmian w części tekstowej planu i polegać będzie na określeniu szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem w tym dla terenów przeznaczonych pod zielenią urządzonej dla których przewiduje się scalenie i wydzielenie w liniach rozgraniczających teren określonych na rysunku obowiązującego planu bez możliwości podziału na mniejsze działki. Zmiany w żaden sposób nie ingerują w środowisko, nie obejmą zmian granic terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania i nie zmienią przeznaczenia poszczególnych terenów. Wprowadzone zmiany stworzą warunki do ukształtowania działek budowlanych, szybszego zagospodarowania i zabudowy terenów w granicach planu, a przez to ograniczą wkraczanie zabudowy na tereny pozbawione obowiązujących

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na których działki mają wymiary i spełniają warunki do zabudowy określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane zmiany dążą do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Zamierzona zmiana w planie miejscowym nie oddziałuje na tereny sąsiednie i nie zmienia oddziaływania na środowisko naturalne w stosunku do oddziaływania określonego w dokumentach sporządzonych przy sporządzaniu planu miejscowego w 2008 r. i przy jego zmianie w roku 2015. Podkreślić przy tym należy, że zarówno miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXIV/234/09 z dn. 30 stycznia 2009 r., jak i jego zmiana dokonana uchwałą Nr X/90/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. wraz ze sporządzonymi na ich potrzeby prognozami oddziaływania na środowisko zachowują ważność.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

/-/ Andrzej Kacprzak