

## UZASADNIENIE

### do projektu 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), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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 liczy 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 rolne. W granicach obszaru objętego planem nie występują lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt 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 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 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. Projekt zmiany 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 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 lepszego wykorzystania 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, co 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 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 12 kwietnia r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

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 do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [klaudyna.mierzwa@um.opoczno.pl](mailto:klaudyna.mierzwa@um.opoczno.pl).

- 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 o 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 lepszego wykorzystania 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 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 12 kwietnia r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

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

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 „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wprowadzane zmiany do obowiązującego planu nie będą wymagały budowy nowych dróg lub poszerzenia istniejących oraz budowy nowej infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy. W przypadku zagospodarowania terenów MN/U i UC gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.