

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE
z dnia roku

URZĄD MIEJSKI w Opcznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
data 25. 09. 2018
Ilość zał.
Podpis L.p.dz.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opcznie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) 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 2017 poz. 1073, 1566 z 2018 r. poz. 1496, 1544), w związku z uchwałą Nr XXXVII/414/2017 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opcznie, stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opczno, przyjętego uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 5 października 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opcznie, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXVII/414/2017 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opcznie.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3.1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku zmiany planu.

§ 4. Dla terenu P/U obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 6 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 5 oraz od 7 do 10 uchwały.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem P/U.

§ 7.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar zmiany planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym;
- 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługom, budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, urządzenia budowlane;
- 3) obiektach produkcyjnych, składach i magazynach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, obiekty przeładunkowe, inne obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynowo - składową oraz wiaty, budynki garażowe i gospodarcze, urządzenia budowlane;
- 4) obiektach i urządzeniach technologicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjno-technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ustala się zakaz:

- 1) 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Opoczno.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 2.000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 5

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 18 metrów od osi linii, w którym zakazuje się lokalizacji wyższych niż 4 metry budowli oraz drzew i krzewów.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U ustala się przeznaczenie jako teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu P/U dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów, zabudowy usługowej, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,001;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 – 20 m;
- 7) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów technologicznych – 40 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 30°.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2.000 m².

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna za pomocą istniejącej drogi publicznej graniczącej z obszarem objętym zmianą planu.

Rozdział 7

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 13.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejącą drogę publiczną bezpośrednio graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach - 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa jest większa niż 1.000 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) w strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbioru.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;

- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych do parametrów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się:

- 1) przyłączanie do sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych źródeł wytwarzania energii cieplnej z nakazem stosowania wysokosprawnych źródeł niskoemisyjnych, posiadających certyfikaty energetyczno-emisyjne, opalanych paliwami gazowymi, olejem opałowym lekkim lub paliwami stałymi spalany w kotłach, których konstrukcje, przy obsłudze i podawaniu paliwa stałego zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową tych kotłów, uniemożliwiają spalanie paliw niekwalifikowanych;
- 2) możliwość wykorzystywania energii odzyskiwanej ze stosowanych procesów technologicznych oraz korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego

§ 15. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 20%.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, przyjętego uchwałą Nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Opocznie



RADCA PRAWNY
OIRP w Warszawie
Sylvia Stepien - Adamczyk
WA - 11803



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY PRZEMYSŁOWEJ POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY PRZEMYSŁOWEJ W OPOCZNIE

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- NIEPRZEKRACZALNA LINA ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRAH

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

Załącznik nr 1
do uchwały nr Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia roku w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej
w rejonie ulicy Przemysłowej w Opatowie

Projekt: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA STREFY PRZEMYSŁOWEJ POŁOŻONEJ W REJONIE ULICY PRZEMYSŁOWEJ
W OPOCZNIE

Opracowanie: KOWIOR design
mgr inż. arch. Łukasz Wotniak
ul. Okrzei 21, 95-430 Rydzewo [NIP:728 255 84 25 Regon:300340236]

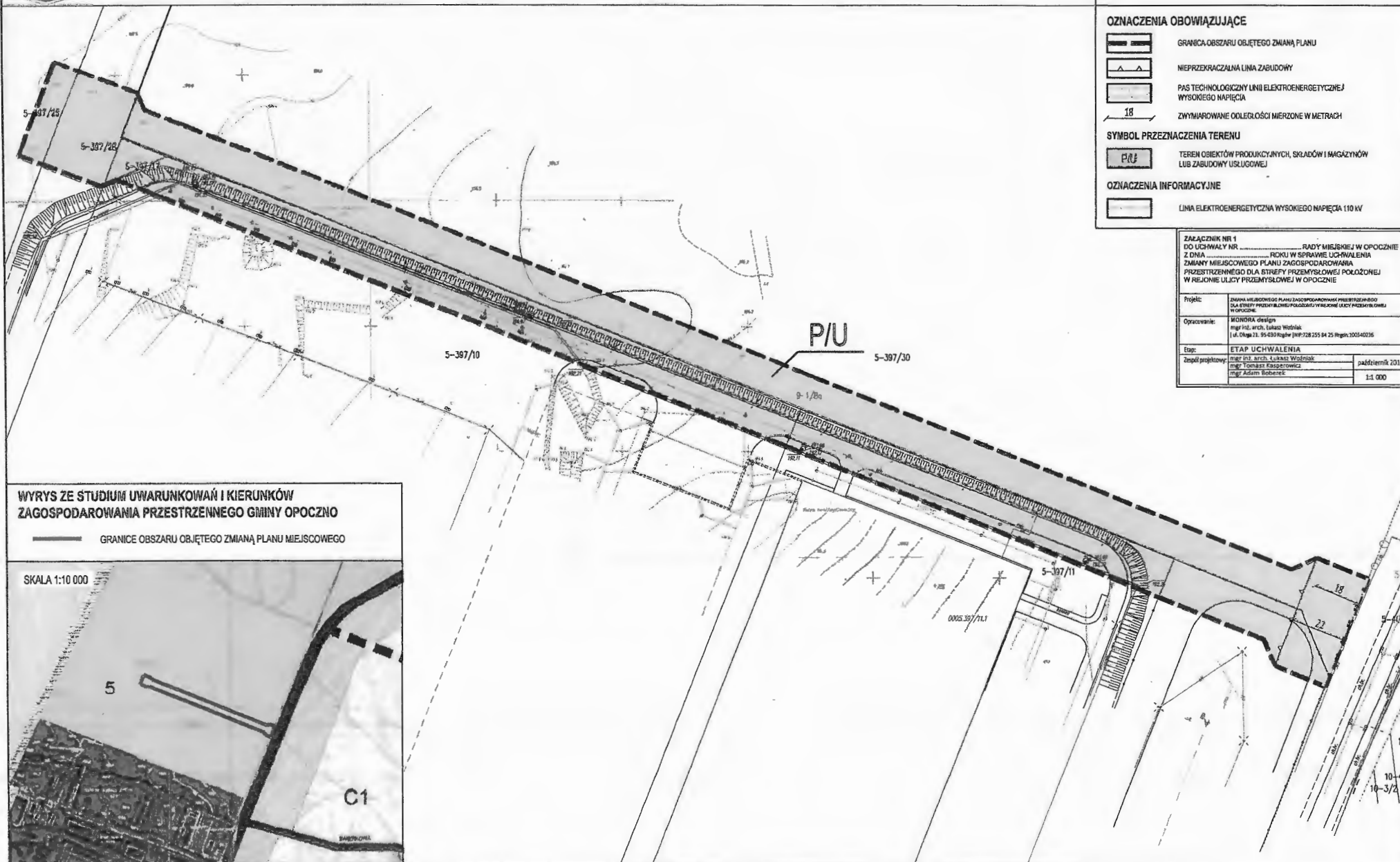
Etap: ETAP UCHWALENIA
Zespół projektowy: mgr inż. arch. Łukasz Wotniak
mgr Tomasz Kasperowicz
mgr Adam Kucharski

październik 2018
1:1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:10 000



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2018 roku

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073, 1566 z 2018 r. poz. 1496, 1544).

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'A' with a circular flourish on the left side.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2018 roku

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073, 1566 z 2018 r. poz. 1496, 1544) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z uchwaleniem zmiany planu, w związku z czym nie ma konieczności określania sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.



UZASADNIENIE

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

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 2018 r. poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII/414/2017 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, która określa granice obszaru objętego planem 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

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

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno, przyjętą uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest na obszarze przeznaczonym w studium pod zabudowę związaną z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy nad poziom terenu do 20 metrów, przy czym dla obiektów i urządzeń technologicznych wysokość tą zwiększono do 40 metrów. Ustalone wysokości zabudowy nawiązują do parametrów ustalonych w obowiązującym planie miejscowym.

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 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Opoczno.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle 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 2014 r. poz. 1446), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustalono pas technologiczny linii w której obowiązuje zakaz lokalizacji budowli oraz drzew i krzewów wyższych niż 4 metry. Pas techniczny linii elektroenergetycznej mieści się między ustaloną linią zabudowy, a granicą planu miejscowego, czyli na części planu, na której nie będą powstawały budynki, przez co nie ma potrzeby wprowadzania zapisu o zakazanie lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono, że budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Zmiana planu polega na usunięciu z obowiązującego planu miejscowego projektowanej drogi publicznej, która miała obsługiwać działki położone w dalszej odległości od drogi publicznej. Z uwagi na fakt, że działki te zostały kupione przez dwie firmy, które mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Przemysłowa) nowa droga jest zbędna. Likwidacja projektowanej drogi pozwoli na wykorzystanie fragmentów, które są przeznaczone pod drogę, na cele związane z prowadzoną przez firmy działalnością.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Likwidacja terenu pod drogę publiczną i przeznaczenie jej pod zabudowę produkcyjną i usługową pozwoli właścicielowi działek lepiej wykorzystać nieruchomość oraz zwolni gminę z obowiązku wykupu części działek przeznaczonych pod drogę publiczną i realizacji drogi.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego, głównie polega na uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu oraz pozwoli przeznaczyć fundusze, które miały być przeznaczone na realizację drogi publicznej, na inne cele.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg, kanalizacja deszczowa oraz sieć elektroenergetyczna. Obszar objęty zmianą planu stanowi fragment nieruchomości, które posiadają niezbędną infrastrukturę techniczną pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- 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 XXXVII/414/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 8 grudnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2018 r. do 17 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w godzinach pracy urzędu. Dnia 6 sierpnia 2018 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 3 września 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. Do wyłożonego projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Ogłoszenie 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 planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres klaudyna.mierzwa@um.opoczno.pl lub jacenty.lasota@um.opoczno.pl.

- 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;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. 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.

Procedura planistyczna zmiany planu polega na zmianie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie, przyjętego uchwałą Nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011. Zmiana planu polega na usunięciu z ustaleń planu projektowanej drogi publicznej, która miała obsługiwać komunikacyjnie wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę. Z uwagi na fakt, że działki przeznaczone pod zabudowę zostały kupione przez dwie firmy, które mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Przemysłowa) nowa droga stała się zbędna, co potwierdzają zebrane materiały oraz korespondencja z właścicielami firm. Likwidacja projektowanej drogi pozwoli na wykorzystanie fragmentów, które są przeznaczone pod drogę, na cele związane z prowadzoną przez firmy działalnością oraz zwolni gminę z obowiązku wykupu części działek przeznaczonych pod drogę publiczną i realizacji drogi.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały Nr XXXVII/414/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 8 grudnia 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2018 r. do 17 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno w godzinach pracy urzędu. Dnia 6 sierpnia 2018 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 3 września 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu zmiany planu. Do wyłożonego projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Ogłoszenie 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 planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres klaudyna.mierzwa@um.opoczno.pl lub jacenty.lasota@um.opoczno.pl.

Projekt zmiany planu został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania środowisko i uzyskał pozytywne 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 stanowi fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej przy ul. Przemysłowej w Opocznie. 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 firm działających w Opocznie, a uchwała początkowa została podjęta przez Radę Miejską na podstawie złożonych wniosków.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany 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

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje fragmenty działek, których właścicielami są firmy prywatne. W obowiązującym planie teren ten przeznaczony jest pod drogę publiczną. Likwidacja terenu drogi publicznej i przeznaczenie jej pod zabudowę produkcyjną i usługową pozwoli właścicielowi działek lepiej wykorzystać nieruchomość oraz zwolni gminę z obowiązku wykupu części działek przeznaczonych pod drogę publiczną i realizacji drogi. Zmiana planu pozwoli na realizację planowanej inwestycji, przez co może zwiększyć się wpływ m.in. z tytułu podatku od nieruchomości płacony przez firmy.

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr Jacek Łasota

BURMISTRZ

Rafał Kądzioła