

**UCHWAŁA NR XXII/233/2016
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNE**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej
położonej w północnej części miasta Opoczno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1515, 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) w związku z uchwałą Nr XLII/428/14 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno **Rada Miejska w Opocznie** uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, przyjętego uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015r. (dalej Studium).
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno, zwany dalej „planem”.
3. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany ”Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej, położonej w północnej części miasta Opoczno”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
4. Ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
5. Plan obejmuje obszar o powierzchni 92,74 ha w granicach określonych na rysunku planu.
6. Granice terenu objętego planem, określone na rysunku planu, przebiegają:
 - 1) zachodnia granica od punktu położonego na granicy pasa drogowego przedłużenia ulicy Przemysłowej, na działce nr 45/1 (obręb nr 6), w kierunku północno wschodnim do punktu położonego na działce nr 142 (obręb nr 3), skręca w kierunku północno zachodnim do punktu położonego na działce nr 122, dalej skręca w kierunku południowo zachodnim do punktu położonego na wschodniej granicy działki nr 117, dalej w kierunku północnym wschodnią granicą działki nr 117 do wschodniej granicy działki nr 95, dalej wschodnią i północną granicą działki nr 95 do granicy administracyjnej miasta, dalej granicą administracyjną miasta w kierunku północnym do końca działki nr 1;
 - 2) północna granica od północno zachodniego narożnika działki nr 1, granicą administracyjną miasta w kierunku wschodnim do granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 726;
 - 3) wschodnia granica zachodnią granicą pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 726 w kierunku południowym do punktu przecięcia z północną granicą pasa drogowego przedłużenia ulicy Przemysłowej;
 - 4) południowa granica północną granicą pasa drogowego przedłużenia ulicy Przemysłowej od punktu przecięcia tej granicy z zachodnią granicą pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 726 w kierunku zachodnim do punktu położonego na działce nr 45/1.
7. Integralną część uchwały stanowią załączniki, nie będące ustaleniami planu:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Celem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem i hurtowniami, zgodnie z dyspozycjami Studium.

§ 3.

Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposób użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym dla całego obszaru objętego planem, zawartych w dziale II uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu, zawartych w dziale III uchwały;
- 3) rysunku planu.

§ 4.

1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5.

Nie ustala się na obszarze objętym planem ze względu na brak uwarunkowań:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła oznaczona na rysunku planu stanowiąca granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **miejsca postojowe** – miejsca służące parkowaniu samochodów urządzone na powierzchni terenu, w tym na podjazdach do garaży, w garażach wbudowanych lub wolnostojących oraz wiatkach;
- 3) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca obszar, wewnątrz którego dopuszczalne jest sytuowanie budynków i określonych w ustaleniach planu budowli z zakazem jej przekraczania; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu a także elementów wejścia do budynku takich jak: schody

zewewnętrzne, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, elementów nadwieszonych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu a także istniejącej zabudowy;

- 4) **ogrodzenie pełne** – ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 60%;
 - 5) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.);
 - 6) **przepisy odrębne** – inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 7) **przeznaczenie terenu** – ustalone planem przeważające przeznaczenie terenu;
 - 8) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi i/lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub jej część, której przeznaczenie zostało określone postanowieniami planu (również z przeznaczeniem pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej), oznaczona symbolami cyfrowo-literowymi, z których:
 - a) cyfra oznacza numer porządkowy terenu,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu;
 - 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej, jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Jako kondygnacje mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
 - 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome budynków w ich obrysie zewnętrznym w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 12) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynku do najwyższego punktu dachu, bez uwzględnienia wyniesionych ponad dach pomieszczeń i urządzeń technicznych.
2. Określenia użyte w planie dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały, nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji w rozumieniu powszechnym.

DZIAŁ II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P i 4P;
 - 2) tereny usług, oznaczone symbolem 1U;
 - 3) tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R;
 - 4) tereny projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: 1KDL i 2KDL,
 - b) tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD,

- c) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone symbolem 1KDW.
2. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowiące tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych i infrastruktury technicznej.
 3. Ustala się, że tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowią system przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem.
 4. Dopuszcza się na wszystkich terenach przestrzeni publicznych sytuowanie obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej.
 5. Sytuowanie obiektów na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami sprecyzowanymi w ustaleniach szczegółowych.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę;
 - 2) realizację ogrodzeń zgodnie z przepisami §10;
 - 3) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami §11;
 - 4) ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami rozdziału 2;
 - 5) lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 9.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć:
 - a) 2,0 m na terenach oznaczonych symbolami: 1P, 2P, 3P i 4P,
 - b) 1,6 m dla terenów oznaczonych symbolem 1U;
- 3) nakazuje się realizacji w ogrodzeniu prześwitów umożliwiających migrację drobnej zwierzyny.

§ 10.

Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, jako wolnostojących lub lokalizowanych na budynku lub ogrodzeniu, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu 1R;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie jako powiązanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej;
- 3) maksymalna powierzchnia ekspozycji pojedynczej wolnostojącej tablicy lub urządzenia reklamowego nie może przekroczyć 4,0m².

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11.

1. Nakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się w granicach obszaru objętego planem lokalizowania inwestycji mogących powodować ponadnormatywne uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, oraz zanieczyszczenia gleby lub ziemi.
3. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru – elektrowni wiatrowych.
4. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R.

§ 12.

1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni nakazuje się kształtowanie terenów biologicznie czynnych o powierzchni zgodnej ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
2. Dopuszcza się lokalizację zieleni przydrożnej w formie zadrzewień i szpalerów drzew.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi nakazuje się:
 - 1) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
 - 2) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

§ 13.

1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych nakazuje się zachowanie i utrzymanie drożności rowów melioracyjnych, z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie.
2. W zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:
 - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodującego zmianę stanu wód podziemnych oraz zmianę kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Plan wyznacza granice GZWP Nr 410 - Zbiornik Opoczno, w obszarze którego:
 - 1) nakazuje się użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń ochronnych wód podziemnych, zwłaszcza szczelnych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - 3) zakazuje się stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków z drenażem rozsączającym;
 - 4) zakazuje się lokalizowania miejsc składowania odpadów.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
 - 1) powierzchnia działek wydzielonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 30m;
 - 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych na poziomie 90° z tolerancją do 20°;
 - 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych na poziomie 90° z tolerancją do 5°.
3. Powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.
4. W przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną ich szerokość na poziomie 8,0m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 4

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

§ 15.

Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują, zgodnie z przepisami szczegółowymi:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 3P, 4P w strefach technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 3P i 1U w obszarze GZWP Nr 410 Zbiornik Opoczno;
- 3) na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1R.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Ustala się ponadlokalny system komunikacji obszaru w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne, stanowiące publiczny układ komunikacyjny:
 - 1) istniejącą drogę klasy drogi głównej (droga wojewódzka nr 726), zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego wschodniej granicy;
 - 2) istniejącą drogę klasy drogi dojazdowej (droga gminna nr 107490E), zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego południowej granicy;
 - 3) projektowane drogi klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
 - 4) projektowaną drogę klasy drogi dojazdowej, oznaczoną symbolem 1KDD.
2. Ustala się lokalny system komunikacji obszaru w oparciu o projektowane drogi wewnętrzne stanowiące prywatny niepubliczny układ komunikacyjny.
3. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 17.

Nakazuje się realizację dostępu do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zjazdy, przy czym zjazdy powinny zapewnić dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania.

§ 18.

1. Ustala się w obszarze całego planu minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:
 - 1) dla terenów 1P, 2P, 3P i 4P – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej w zabudowie produkcyjnej, nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt produkcyjny, 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt usługowy oraz minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych;
 - 2) dla terenu 1U – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce na 1 obiekt usługowy;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, w formie wydzielonych miejsc do parkowania lub jako miejsca w garażu lub pod wiatą.
2. W obrębie dróg publicznych oraz terenów 1P, 2P, 3P i 4P oraz 1U należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19.

1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem planu.
2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Projektowane obiekty infrastruktury o wysokości równej i wyższej od 50,0m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast obiekty o wysokości równej i wyższej od 100,0m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 20.

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
2. Nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21.

1. Ustala się odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, włączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
2. Ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych na terenie ich powstawania do parametrów określonych w przepisach odrębnych.
3. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.
4. Ustala się zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszczalne jest odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów i nawierzchni utwardzonych w obszarze 1P, 2P, 3P i 4P wyłącznie po oczyszczeniu w separatorach ropochodnych;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych oraz ich zagospodarowanie w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

§ 22.

1. Ustala się zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, podłączenie do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.
2. Ustala się zasady w zakresie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) lokalizacja stacji transformatorowych w sąsiedztwie linii rozgraniczających dróg z bezpośrednim do nich dostępem;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci elektroenergetycznej jako kablowej;
 - 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii;
 - 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23.

Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem projektowanych i istniejących przyłączy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.

1. Ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady gromadzenia i zbiórki odpadów:
 - 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do gromadzenia odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
 - 2) dopuszcza się wyposażenie kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do gromadzenia odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
 - 3) odpady technologiczne należy gromadzić w zamkniętych pomieszczeniach, w szczelnych zbiornikach, usuwanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) osady z separatorów winny być usuwane przez wyspecjalizowaną firmę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

§ 25.

Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

Dopuszcza się realizację innej niż wymieniona infrastruktury technicznej, wymaganej do rozwoju obszaru.

DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe

§ 27.

1. Dla wyznaczonych terenów, oznaczonych symbolami **1P, 2P, 3P i 4P** ustala się następujące przeznaczenie: **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług, zabudowy usługowej, zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - 2) budowli, dojazdów, parkingów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja usług w zabudowie wolnostojącej lub w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach produkcyjnych,
 - c) lokalizacja budynków gospodarczych i/lub garażowych w zabudowie wolnostojącej lub wbudowana w bryłę budynku produkcyjnego;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,3,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 2,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m².
 - 3) Parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość projektowanej zabudowy:
 - zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów – nie więcej niż 20,0m,
 - zabudowy usługowej, gospodarczej i garażowej – nie więcej niż 10,0m,
 - podana wysokość nie dotyczy masztów odgromnikowych, kominów oraz części budynków mieszczących urządzenia technologiczne i budowli związanych bezpośrednio z technologią produkcji,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym ich części podziemne nie mogą przekroczyć maksymalnej powierzchni zabudowy, określonej ustaleniami planu,
 - c) ustala się stosowanie dachów jednospadowych i/lub dwu lub wielospadowych,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°,
 - e) pokrycie dachu w jednakowych odcieniach na wszystkich budynkach zlokalizowanych w granicach danej działki budowlanej lub granicach terenu inwestycji;

- 4) Dla terenów 3P i 4P wyznacza się strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć o szerokości 40,0m (po 20,0m od osi linii), zgodnie z rysunkiem planu, w których ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) przeznaczenie terenu:
 - zieleń niska i średniowysoka,
 - parkingi,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i budowli,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3,0m,
 - d) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
 - e) W przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej w wyznaczonych strefach obowiązują ustalenia jak dla poszczególnych terenów;
- 5) Dla terenu 3P, w granicy GZWP Nr 410 Zbiornik Opoczno, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami §13;
- 6) Zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z przepisami §9;
- 7) Zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami §10. 4th Obsługa komunikacyjna:
- 1) terenów, oznaczonych symbolem 1P:
- a) z drogi publicznej klasy drogi głównej (droga wojewódzka nr 726), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem i/lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne,
 - b) z projektowanej drogi klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL, poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, oznaczonej symbolem 1KDW;
- 2) terenów, oznaczonych symbolem 2P:
- a) z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, oznaczonej symbolem 1KDW;
- 3) terenów, oznaczonych symbolem 3P:
- a) z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez projektowaną drogę publiczną klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) z drogi publicznej, klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL,
 - d) z drogi klasy drogi lokalnej, zlokalizowanej poza obszarem planu (drogi gminnej nr 107490E – ulica Przemysłowa);
- 4) terenów, oznaczonych symbolem 4P:
- a) z drogi klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) z drogi klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) z drogi klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez drogę klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD,
 - d) z drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL poprzez drogę wewnętrzną, oznaczonej symbolem 1KDW,
 - e) z drogi klasy drogi lokalnej, zlokalizowanej poza obszarem planu (drogi gminnej nr 107490E – ulica Przemysłowa),

- f) z drogi publicznej klasy drogi głównej (droga wojewódzka nr 726), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem i/lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne;
- 5) Dopuszcza się w zakresie planowanej obsługi komunikacyjnej wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na poziomie 8,0m.
- 6) Minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z przepisami §18.

§ 28.

1. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów, oznaczonych symbolem **1U** ustala się następujące przeznaczenie: **tereny zabudowy usługowej**.
2. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację: zabudowy gospodarczej lub garażowej, budowli, dojazdów, parkingów, zieleni i obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja usług w zabudowie wolnostojącej,
 - c) lokalizacja budynków gospodarczych lub garażowych w zabudowie wolnostojącej lub wbudowana w bryłę budynku usługowego;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej, a. minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m², przy czym istniejące działki o powierzchni mniejszej niż przyjęto w ustaleniach planu uznaje się za zgodne z planem;
 - 3) Parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - o funkcji usługowej nie więcej niż 10,0m,
 - o funkcji gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 6,0m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji:
 - dla zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej lub garażowej do 2 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym ich części podziemne nie mogą przekroczyć maksymalnej powierzchni zabudowy, określonej ustaleniami planu,
 - c) budynki należy lokalizować kalenicą główną równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających dróg,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych o symetrycznych spadkach połączeń dachowych lub wielospadowych,

- e) kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy usługowej w zakresie od 10° do 30°,
 - f) kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy gospodarczej i garażowej w zakresie od 10° do 30°,
 - g) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, jednakowe na wszystkich budynkach zlokalizowanych w granicach danej działki budowlanej,
 - h) nakaz wykorzystania w elewacjach jedynie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła, drewno z połączeniem z tynkiem, i. zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji;
- 4) Zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z §10;
 - 5) Zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §11.
4. Obsługa komunikacyjna:
- 1) Obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej klasy drogi lokalnej 2KDL;
 - 2) Lokalizacja zjazdów powinna spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
 - 3) Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z przepisami §18.

§ 29.

1. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów, oznaczonych symbolem **1R** ustala się następujące przeznaczenie: **tereny rolnicze**.
2. Dopuszcza się lokalizację dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.
4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, związanej z produkcją rolniczą.
5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Zasady lokalizacji zabudowy:
 - a) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
 - b) lokalizacja budynków w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8, d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) Parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość projektowanej zabudowy:
 - nie więcej niż 12,0m,
 - podana wysokość nie dotyczy masztów odgromnikowych, kominów oraz części budynków mieszczących urządzenia technologiczne i budowli związanych bezpośrednio z technologią produkcji,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym ich części podziemne nie mogą przekroczyć maksymalnej powierzchni zabudowy, określonej ustaleniami planu,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych o symetrycznych spadkach połaci dachowych lub wielospadowych,

- e) kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°,
- f) pokrycie dachu w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, jednakowe na wszystkich budynkach zlokalizowanych w granicach danej działki budowlanej lub obszaru inwestycji.

§ 30.

1. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL** ustala się następujące przeznaczenie – **drogi publiczne klasy drogi lokalnej**.
2. Określa się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających: 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.

1. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolem **1KDD** ustala się następujące przeznaczenie – **droga publiczna klasy drogi dojazdowej**.
2. Określa się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających: 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.

1. Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów oznaczonych symbolem **1KDW** ustala się następujące przeznaczenie – **droga wewnętrzna**.
2. Określa się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 33.

1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 2p, 3P, 4P – na poziomie 30%;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1U – na poziomie 30%.
2. Dla pozostałych terenów na poziomie 0,1%.

§ 34.

Do czaru realizacji postanowień niniejszej uchwały ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Opoczno.

§ 36.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i publikacji na stronie internetowej miasta Opoczno.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w
Opocznie

Zbigniew Sobczyk

Załącznik do Uchwały Nr XXII/233/2016
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 30 czerwca 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA STREFY PRZEMYSŁOWEJ POŁOŻONEJ W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA OPOCZNO

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 września do 07 października 2015 r. Termin na składanie uwag został wyznaczony do dnia 23 października 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 09 września 2015 r.

W wyznaczonym terminie została wniesiona jedna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga została rozpatrzona negatywnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 248/2015 Burmistrza Opoczna z dnia 09 listopada 2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego do 28 marca 2016 r. Termin na składanie uwag został wyznaczony do dnia 15 kwietnia 2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 marca 2016r.

W wyznaczonym terminie została wniesiona jedna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga została rozpatrzona negatywnie zgodnie z Zarządzeniem Nr 88/2016 Burmistrza Opoczna z dnia 04 maja 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w
Opocznie

Zbigniew Sobczyk

ROZSTRZYGNIECIE

O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

dotyczy: **miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno, gmina Opoczno przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i określa sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

Gmina Opoczno zamierza realizację następujących inwestycji:

1. **Budowa, rozbudowa i przebudowa układu komunikacyjnego** realizowana ze środków własnych z wykorzystaniem środków zewnętrznych. Inwestycja obejmować będzie następujące tereny dróg, określone w planie miejscowym:

- 1) projektowanej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (1KDL) o łącznej powierzchni drogi w granicach planu miejscowego 16 550 m² i długości drogi/ulicy 849 mb;
- 2) projektowanej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (2KDL) o łącznej powierzchni drogi w granicach planu 2 525 m² i długości drogi/ulicy 120 mb;
- 3) projektowanej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (1KDD) o łącznej powierzchni drogi w granicach planu miejscowego 11 720 m² i długości drogi/ulicy 770 mb.

inwestycje drogowe łącznie będą obejmować 30 795 m² projektowanych dróg o łącznej długości 1 730 mb w granicach planu miejscowego.

2. **Uzbrojenie terenu** obejmujące budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci oświetlenia ulic, z uwzględnieniem już działającej sieci przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci oświetlenia ulic. Inwestycje będą realizowane w granicach projektowanych dróg publicznych określonych w pkt. 1.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzona została Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu miejscowego, określająca prognozowane wydatki z budżetu miasta na realizację określonych w planie miejscowym inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Zadania własne związane z realizacją ustaleń planu miejscowego będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie miasta na realizację przewidywanych inwestycji. W wieloletnim programie inwestycyjnym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji przewidzianych inwestycji.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie należące do zadań własnych gminy będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w
Opocznie

Zbigniew Sobczyk

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXII/233/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/428/14 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno, która rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzania planu miejscowego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w strefie przemysłowej miasta Opoczno. Strefa przemysłowa stanowi element zaplanowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania przedmiotowych terenów została podjęta w ustalonej polityce przestrzennej, przyjętej w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opoczno, przyjętego Uchwałą Nr III/27/06 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 29 grudnia 2006r., zaktualizowanego Uchwałą Nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 26 sierpnia 2011r., znowelizowanego Uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dn. 5 października 2015r.

Obszar objęty planem miejscowym w polityce planistycznej został zakwalifikowany do strefy przemysłowej miasta Opoczno C-13. Strefa C to tereny zabudowy związanej z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami. Strefa C-13 wraz ze strefą sąsiednią C-14 stanowi obszar zarezerwowany pod lokalizację zabudowy związanej z produkcją, przemysłem, usługami, rzemiosłem lub składami. Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta koncentruje tereny przemysłowe w jego północnej części przyjmując jego południową część jako tereny pełniące funkcje przyrodnicze i rekreacyjne.

Przyjęty plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno stanowi bezpośrednią realizację przyjętej polityki przestrzennej Opoczno, porządkującej strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w dziele III Ustalenia szczegółowe określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy. Obszar objęty planem miejscowym użytkowany jest rolniczo, stanowi tereny otwarte niezagospodarowane i niezabudowane. Planowana zabudowa, zrealizowana według parametrów i wskaźników określonych planem, nie wpłynie na obniżenie walorów architektonicznych i krajobrazowych istniejących obszarów zabudowy, zlokalizowanych poza obszarem opracowania, w tym na panoramy miasta Opoczno. Ustalenia planu miejscowego tworzą podstawy do realizacji spójnej przestrzennie i architektonicznie zabudowy związanej z produkcją, składami i magazynami, zlokalizowanej w strefie funkcjonalnej i uzbrojonej.

Ustalenia planu miejscowego nie dopuszczają realizacji inwestycji związanych z budową urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, których realizacja jest niezgodna z przyjętą polityką przestrzenną miasta w zakresie ochrony istniejących jak i kreowania przyszłych walorów krajobrazowych.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty objęte ochroną prawną w zakresie ochrony przyrody oraz nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych.

Południowy fragment planu miejscowego obejmuje część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 478 „Zbiornik Opoczno”. Część graficzna planu miejscowego ujawnia granice GZWP, dla którego w części tekstowej zostały określone nakazy i zakazy dotyczące zagospodarowania terenów.

Procedura prac planistycznych nie wymagała:

a) zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze ponieważ plan miejscowy obejmuje ustaleniami tereny miejskie,

b) zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się tereny lasów, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków dla terenu opracowania.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym nie znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną oraz obiekty zabytkowe będące w zainteresowaniu służb konserwatorskich ze względu na swoje walory kulturowe (figurujące w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków). Brak jest innych elementów dziedzictwa kulturowego wymagających ustalenia ochrony konserwatorskiej w ramach instrumentów planowania miejscowego.

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

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów na których określono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów na poziomie realizacji poszczególnych inwestycji budowlanych. W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, dla której wyznaczono strefę techniczną.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu miejscowego stanowią realizację polityki przestrzennej miasta i gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni gdyż nie naruszają ustaleń Studium, na podstawie którego szacowana była dotychczas wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. Przyjęcie planu miejscowego stanowi zwiększenie możliwości zainwestowania na terenach ponieważ stanowi część procedury przygotowywania terenów inwestycyjnych, mających prawnie uregulowane przeznaczenie terenu.

Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego* realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej, położonej w północnej części miasta Opoczno, będzie skutkować znaczącym wzrostem cen działek budowlanych. Różnica między stanem przed uchwaleniem planu miejscowego i po jego uprawomocnieniu, dla działek dotychczas niezabudowanych, wzrośnie przypuszczalnie ponad czterokrotnie. W związku z uchwaleniem planu wartość poszczególnych nieruchomości dotychczas o przeznaczeniu rolniczym wzrośnie w wyniku zmiany przeznaczenia na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej. W związku z powyższym gmina Opoczno będzie miała prawo pobrać opłatę planistyczną od terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolami: 1P, 2P, 3P, 4P i terenów oznaczonych symbolem 1U na poziomie 30%, zgodnie z ustaleniami planu. Opłatę gmina będzie mogła pobrać od

nieruchomości, które zostaną sprzedane w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zaczął obowiązywać.

Na dochody gminy wpłyną również wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, pobieranym w związku z realizacją zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę (obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa). Wysokość podatku od nieruchomości określa obecnie Uchwała Nr XLVI/463/2014 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 14 listopada 2014r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na obszarze gminy Opoczno.

Szczegółowo prognozowane wpływy do budżetu gminy, związane z opłatą planistyczną i podatkiem od nieruchomości oraz prognozowane wydatki z budżetu miasta przewidziane na zadania inwestycyjne, związane z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną, określa *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w północnej części miasta Opoczno.*

7) prawo własności;

Plan miejscowy nie narusza prawa własności. Ustalenia planu miejscowego stanowią realizację polityki planistycznej miasta i gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów. Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż nie naruszają ustaleń Studium, na podstawie którego szacowana była dotychczas wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami. Do projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do terenów objętych opracowaniem.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określa tereny wymagające wykupu pod realizację wyłącznie infrastruktury technicznej, związanej z uruchomieniem terenów przemysłowych, określając wydatki z budżetu miasta na cel publiczny w zakresie inwestycji drogowych. Planowana droga publiczna realizowana będzie po śladzie istniejącej drogi gruntowej, stanowiącej dojazd do gruntów użytkowanych rolniczo.

8) 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. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Projekt planu miejscowego uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Ustalenia planu miejscowego stanowią realizację przyjętej polityki planistycznej mającej na celu stworzenie zwartej strefy przemysłowej w północnej części miasta, stanowiącej rezerwę terenów pod przyszłe inwestycje w ramach ustalonych kierunkami rozwoju. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego planem dopuszcza dotychczasowe rolnicze użytkowanie jednocześnie uniemożliwiając realizację inwestycji niezwiązanych z obecnym lub przyszłym zagospodarowaniem oraz przyjętą polityką przestrzenną tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, których realizacja w przyszłości spowodowałaby konflikty przestrzenne oraz społeczne.

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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach miasta posiadającego zorganizowany system infrastruktury technicznej, obejmujący system komunikacji oraz sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieć elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną (w tym sieci szerokopasmowych). Ustalenia planu dotyczą podłączenia terenów do istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez ich rozbudowę.

Plan przewiduje rozbudowanie istniejącej sieci drogowej poprzez budowę drogi publicznej

poprowadzonej przez centralną część obszaru objętego planem (kierunek północ-południe, obsługującej nowe tereny zabudowy poprzez drogi wewnętrzne, zrealizowane przez inwestora na terenach zabudowy przemysłowej. Planowana droga będzie włączona do istniejącej drogi publicznej (ul. Przemysłowa), zrealizowanej w celu obsługi strefy przemysłowej miasta. W przyszłości planowane jest włączenie drogi do planowanej drogi ekspresowej S-12, która planowana jest do realizacji na obszarze opracowania (kierunek wschód-zachód).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;

Procedura prac planistycznych została przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

a) ogłoszenie/obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu/obwieszczeniu,

c) możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

d) możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miejskim w Opocznie,

e) możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

f) rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Miejskiego w Opocznie, ustnie do protokołu w Urzędzie Miejskim lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństw w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano debatę publiczną odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/obwieszczeniem była dostępna do wglądu w Urzędzie Miejskim w Opocznie w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

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

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody. Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do sieci infrastruktury wodociągowej miasta Opoczno, poprzez jej rozbudowanie na poszczególnych etapach realizacji inwestycji.

Biorąc powyższe pod uwagę, waząc interes publiczny i interesy prywatne, a także analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, przeprowadzone na potrzeby określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opoczno, uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych

przestrzeni, po wyczerpaniu się trybu formalno-prawnego sporządzania planu miejscowego przekazuje projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w
Opocznie

Zbigniew Sobczyk