



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 grudnia 2017 r.

Poz. 5504

UCHWAŁA NR XXXVIII/440/2017 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/228/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w Januszewicach oraz Uchwałą Nr XXX/361/2017 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 28 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/228/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego w Januszewicach, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, Rada Miejska w Opcznie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
 - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, zadaszeń dojsić do budynków, ogrodzeń;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych;
- 7) wysokość budowli – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od najniższej położonego nadziemnego elementu budowli do najwyższego jej punktu.

§ 3. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu 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, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U1;
- 2) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy ochrony archeologicznej;
- 5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV;
- 6) granicy gruntów zmeliorowanych;
- 7) wymiarowania;
- 8) przeznaczenia terenu oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem.

§ 6. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu, określające numer AZP stanowiska archeologicznego.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 2

Kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy poprzez zwymiarowanie na rysunku planu oraz określenie w przepisach szczegółowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 2) odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów w sposób zapewniający oczyszczenie ich, w szczególności separację związków ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) w zakresie ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Opoczno”, na którego obszarze znajduje się obszar objęty planem, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP75-59/12, AZP75-59/15, AZP75-59/18), w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony archeologicznej.

2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 ustala się ochronę poprzez:

- 1) przeprowadzenie badań archeologicznych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4

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

§ 11. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi prawa wodnego, uwarunkowania wynikające z występowania gruntów zmeliorowanych (na których występują urządzenia melioracji wodnych) oznaczonych na rysunku planu granicą gruntów zmeliorowanych.

§ 12. 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 6,0 m, liczonej od osi linii, określoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 30 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 75° do 90°.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji inwestycji.

§ 15. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie obszaru planu z gminnej sieci wodociągowej znajdującej się poza terenem objętym planem,
 - b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na 110 mm,
 - c) wykonanie sieci wodociągowej w systemie sieci obwodowej (pierścieniowej),
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
 - e) zaopatrzenie z ujęcia wody „Opoczno”, „Januszewice”, „Kliny”;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się poza terenem objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującej gminę;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni dachów oraz powierzchni nieutwardzonych - powierzchniowo bądź do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) z powierzchni utwardzonych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - b) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów,
 - c) składowanie na składowisku odpadów obsługujących gminę;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia z istniejącej sieci ciepłowniczej znajdującej się poza terenem objętym planem,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z projektowanych stacji transformatorowych 110/15kV oraz 15/0,4 kV,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych 110/15kV oraz 15/0,4 kV w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
 - c) prowadzenie nowo projektowanych sieci SN oraz nN jako podziemnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej znajdującej się poza terenem objętym planem;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie budowy sieci i obiektów;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, dla których dopuszcza się zaopatrzenie jedynie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

§ 16. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone symbolem KDD.

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. z drogą krajową nr 12 poprzez drogę publiczną klasy D, oznaczoną symbolem KDD1 oraz drogi gminne znajdujące się poza planem.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. Budowę:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę (za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych);
- 3) parkingów;
- 4) dróg wewnętrznych;
- 5) dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
- 6) oświetlenia;

- traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem P/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 25 m,
 - c) wysokość budowli do 40 m,
 - d) dachy płaskie oraz dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie na 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 2000 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizację w granicy własnej terenu;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę publiczną klasy D;
- 6) pas zieleni o szerokości 5,0 m od strony zachodniej i południowej o następujących wskaźnikach:
 - a) zastosowanie wszystkich pięter roślinności,
 - b) udział w drzewostanie minimum 40% roślin zimozielonych,

c) zakaz budowy miejsc parkingowych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 18,0 m.

Rozdział 8 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym zagospodarowaniem terenów lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym.

§ 22. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na obszarze objętym planem ustala się w wysokości 10%.

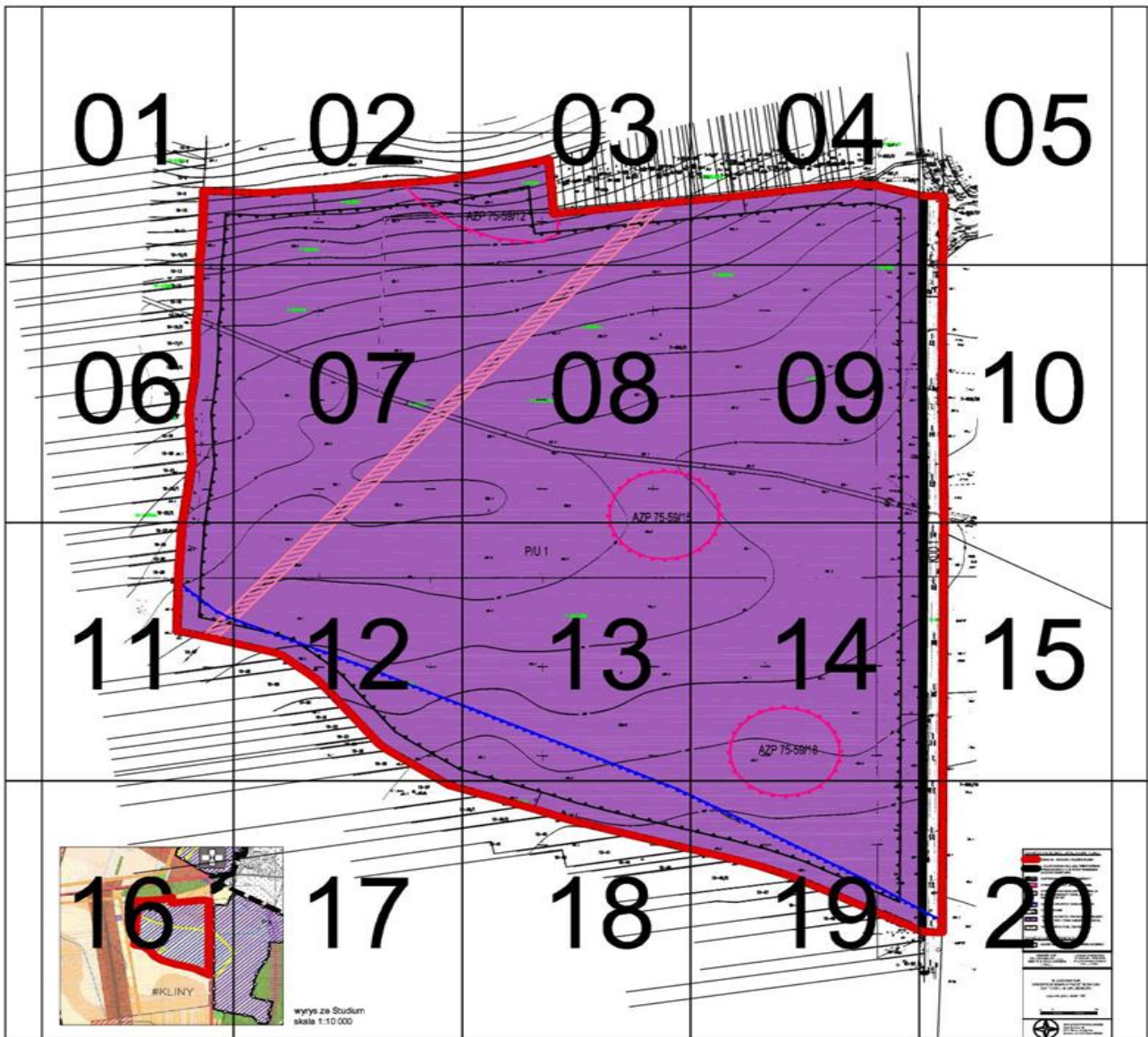
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

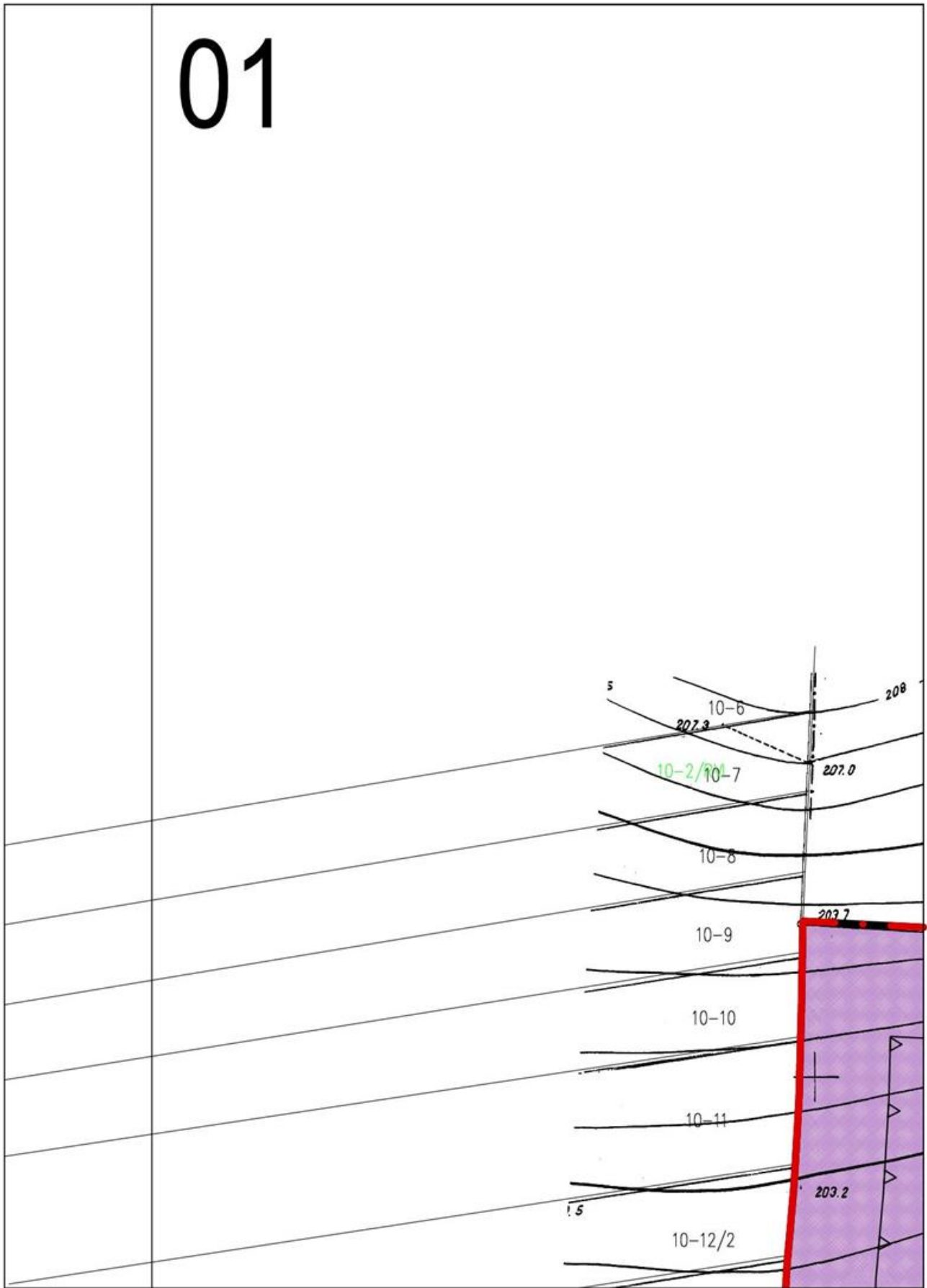
Przewodniczący Rady Miejskiej w Opocznie

Wiesław Wołkiewicz

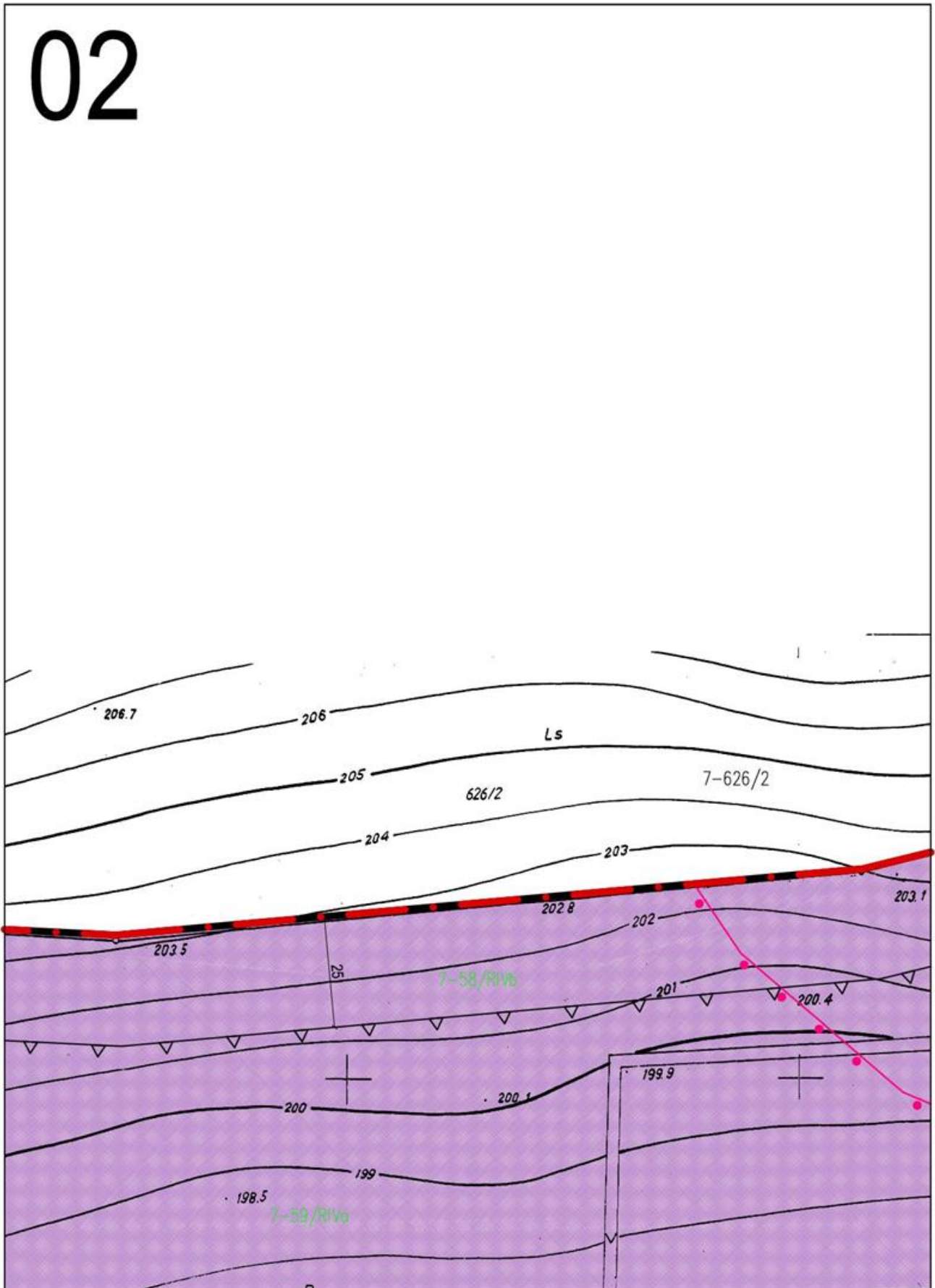
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/440/2017
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 listopada 2017 r.



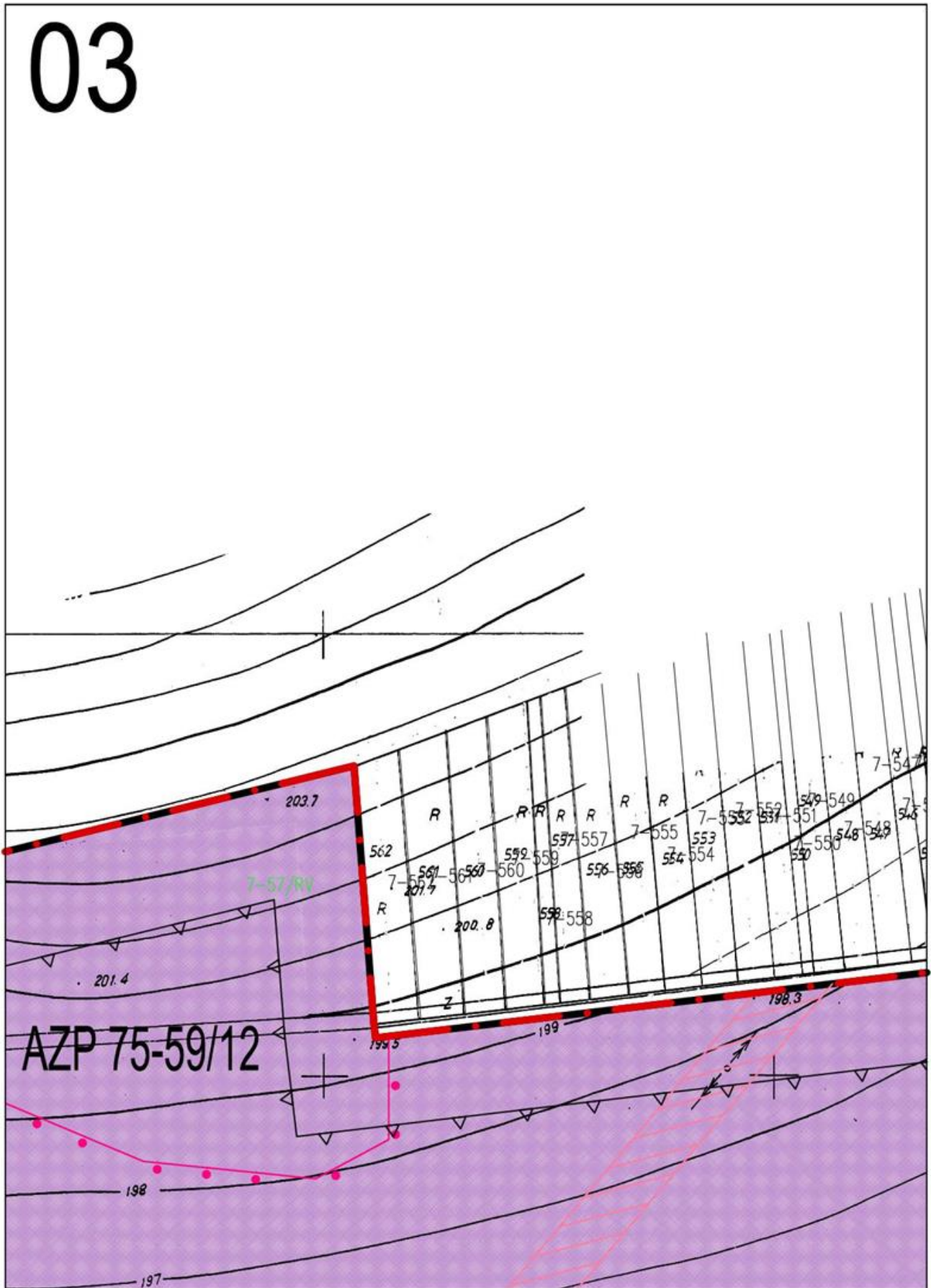
01



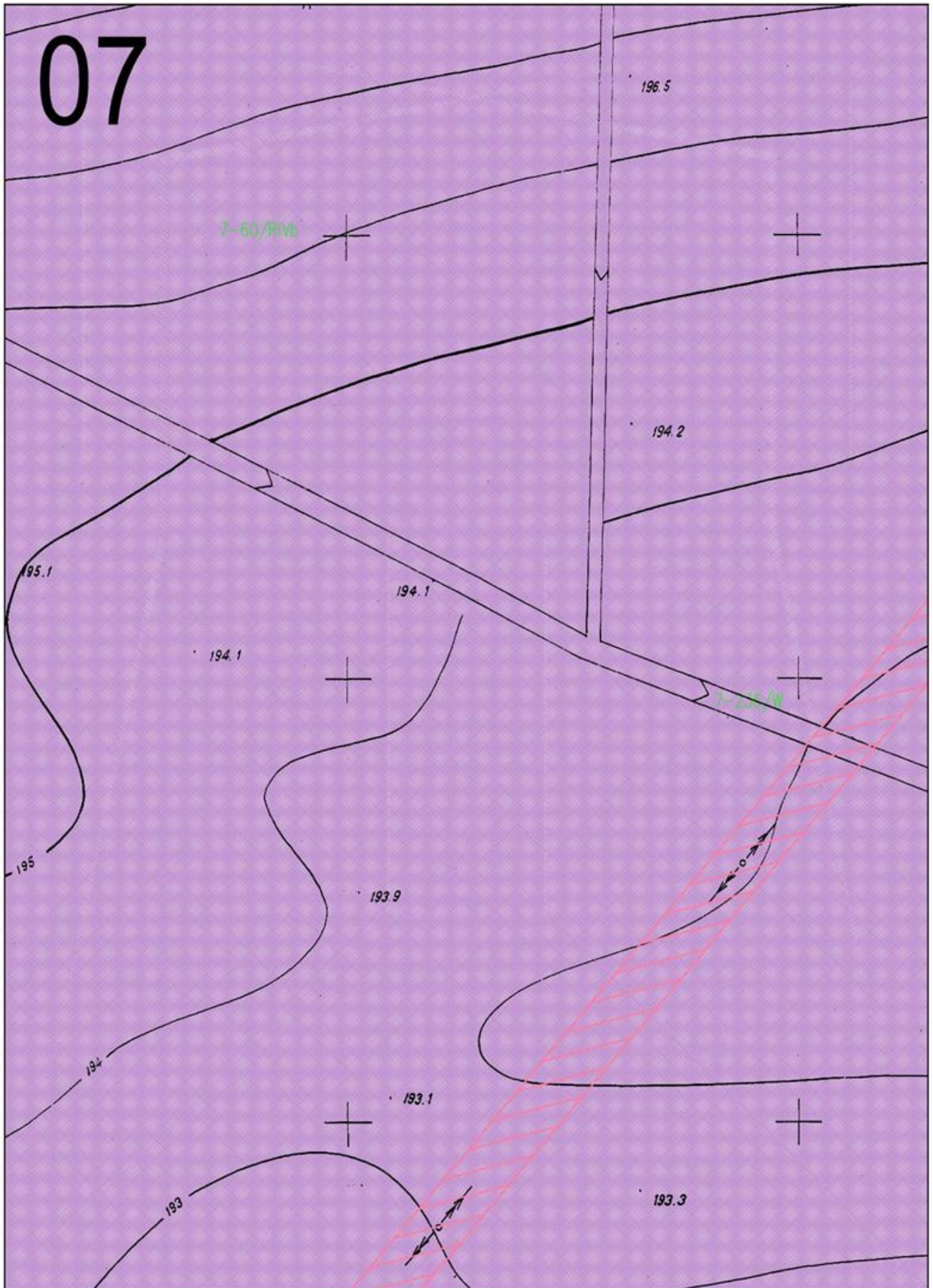
02

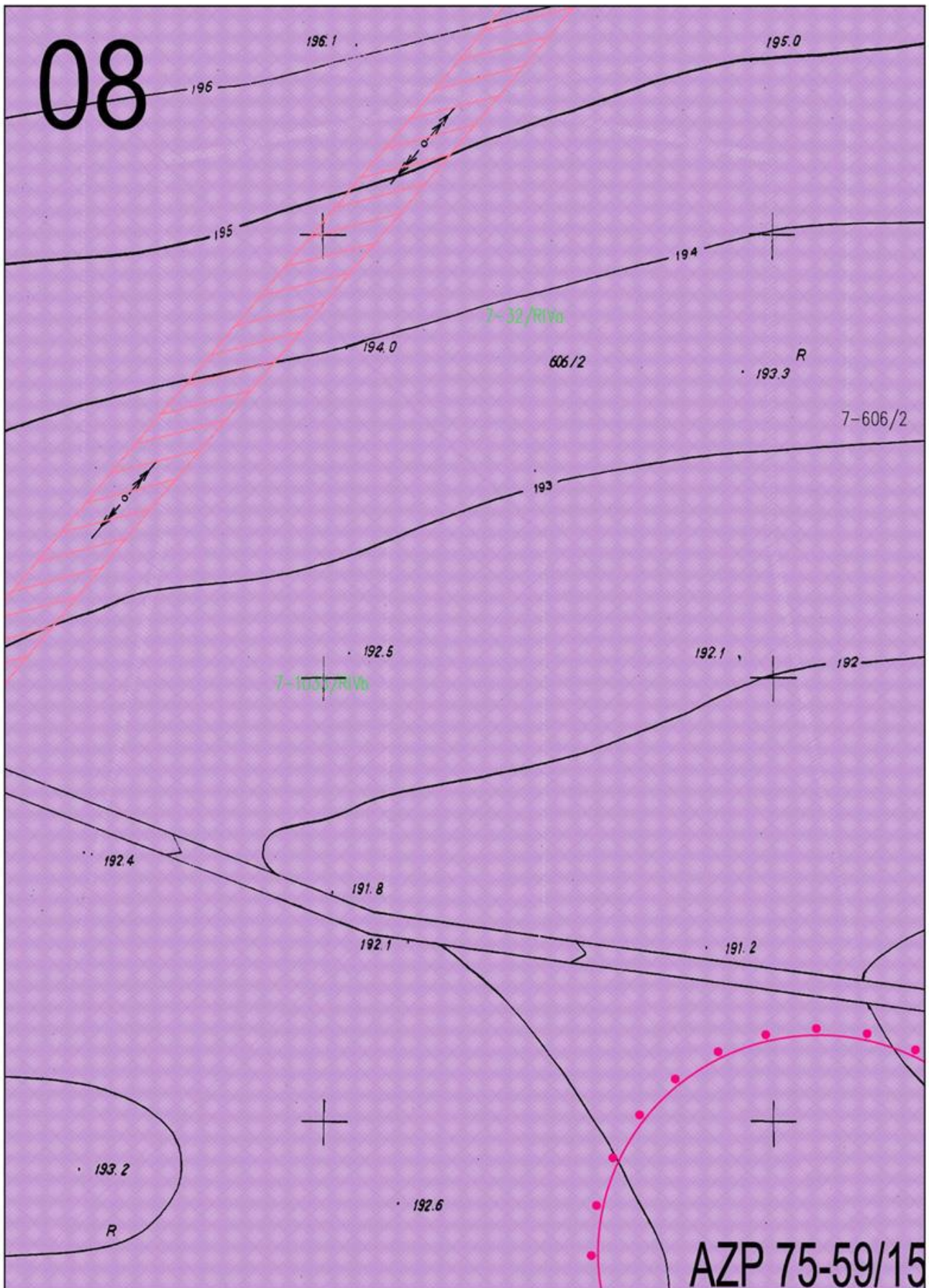


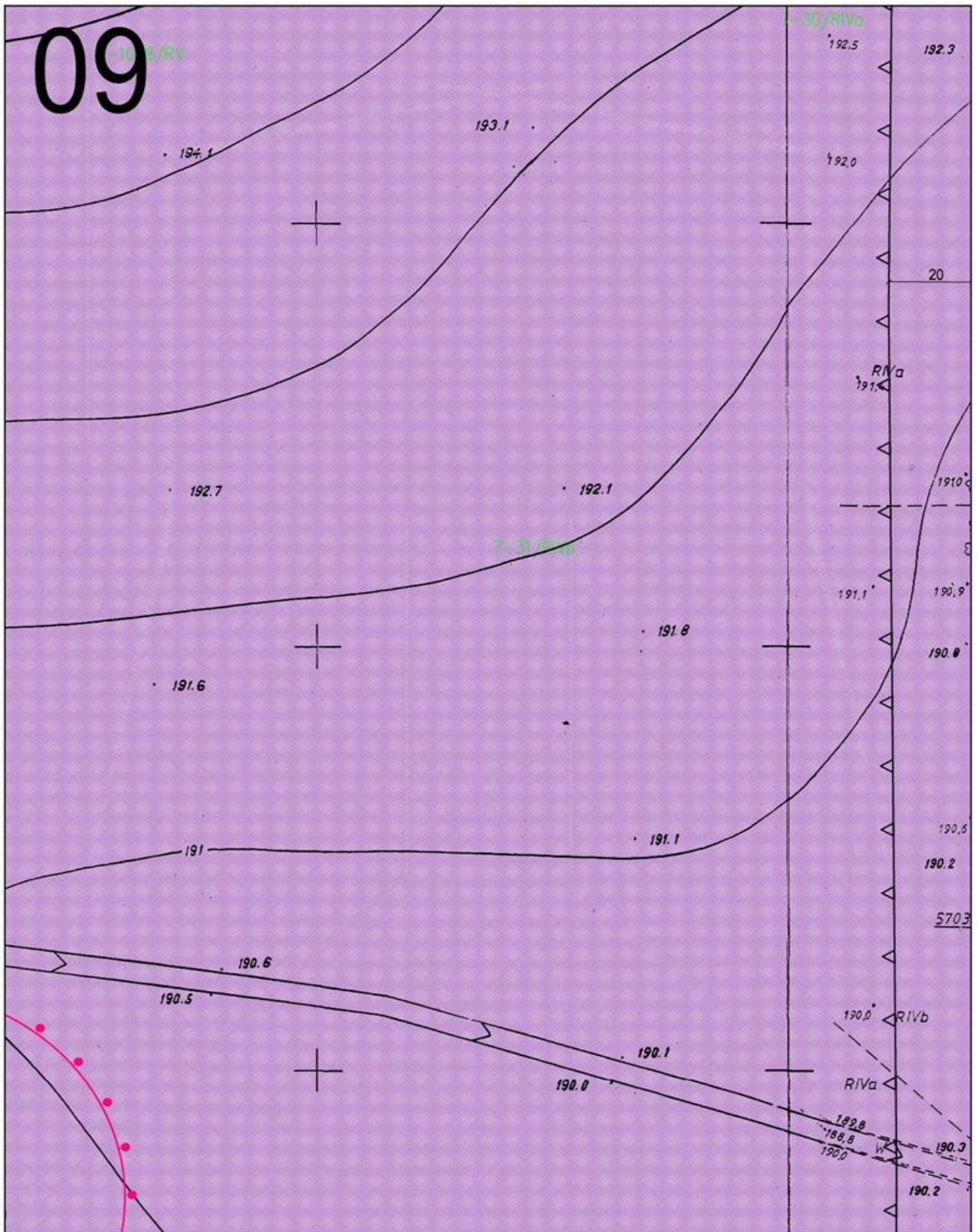
03

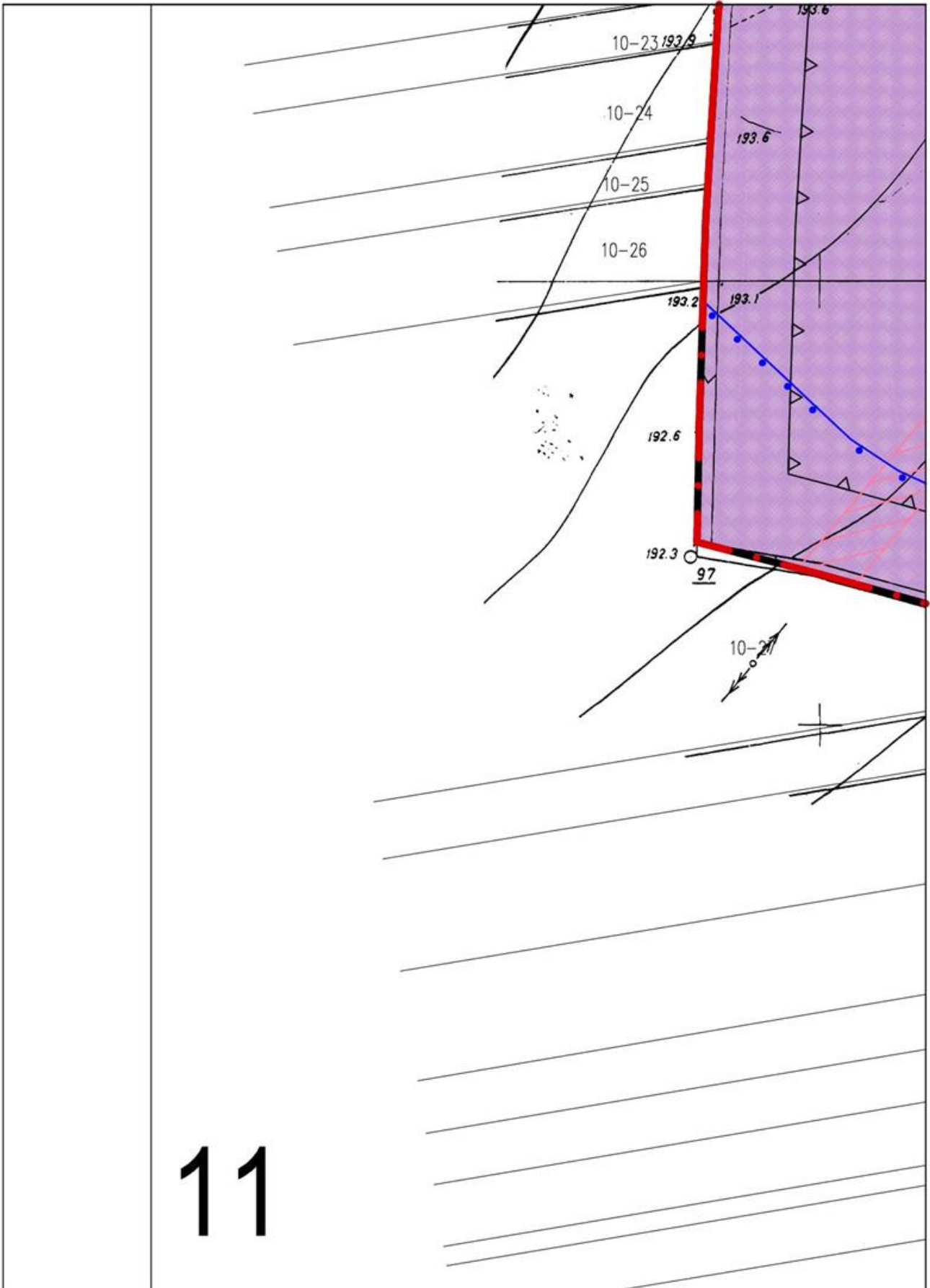




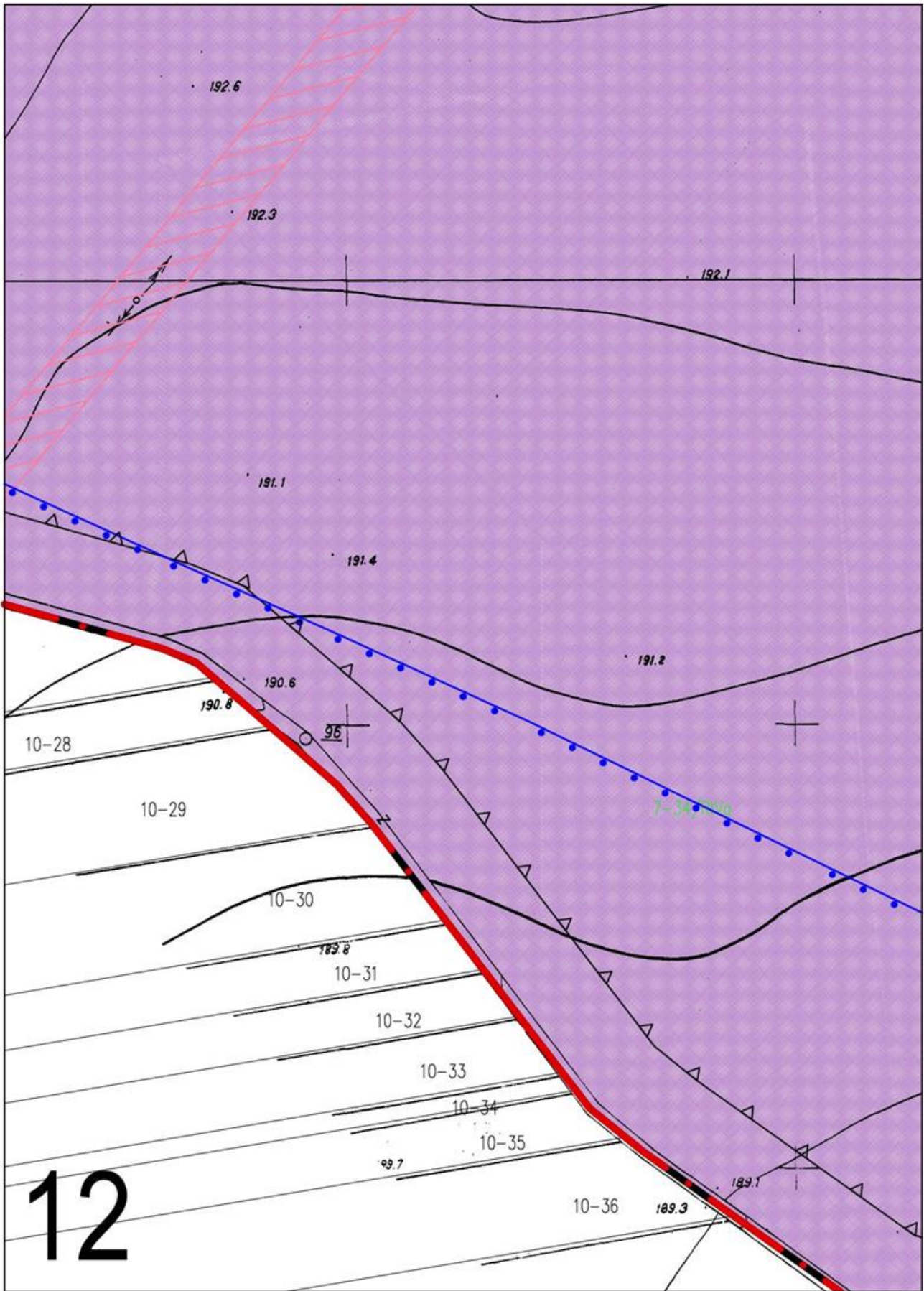


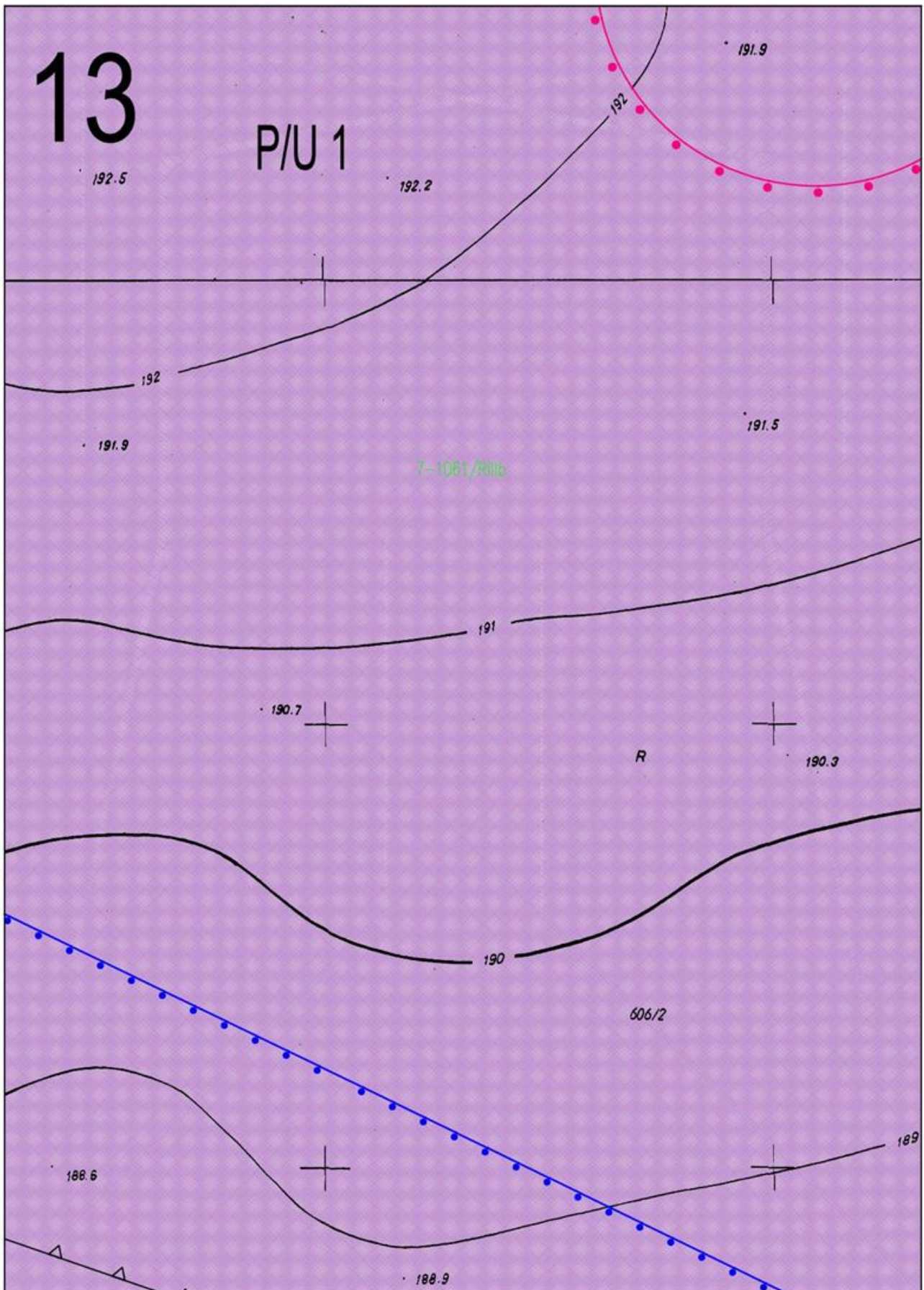


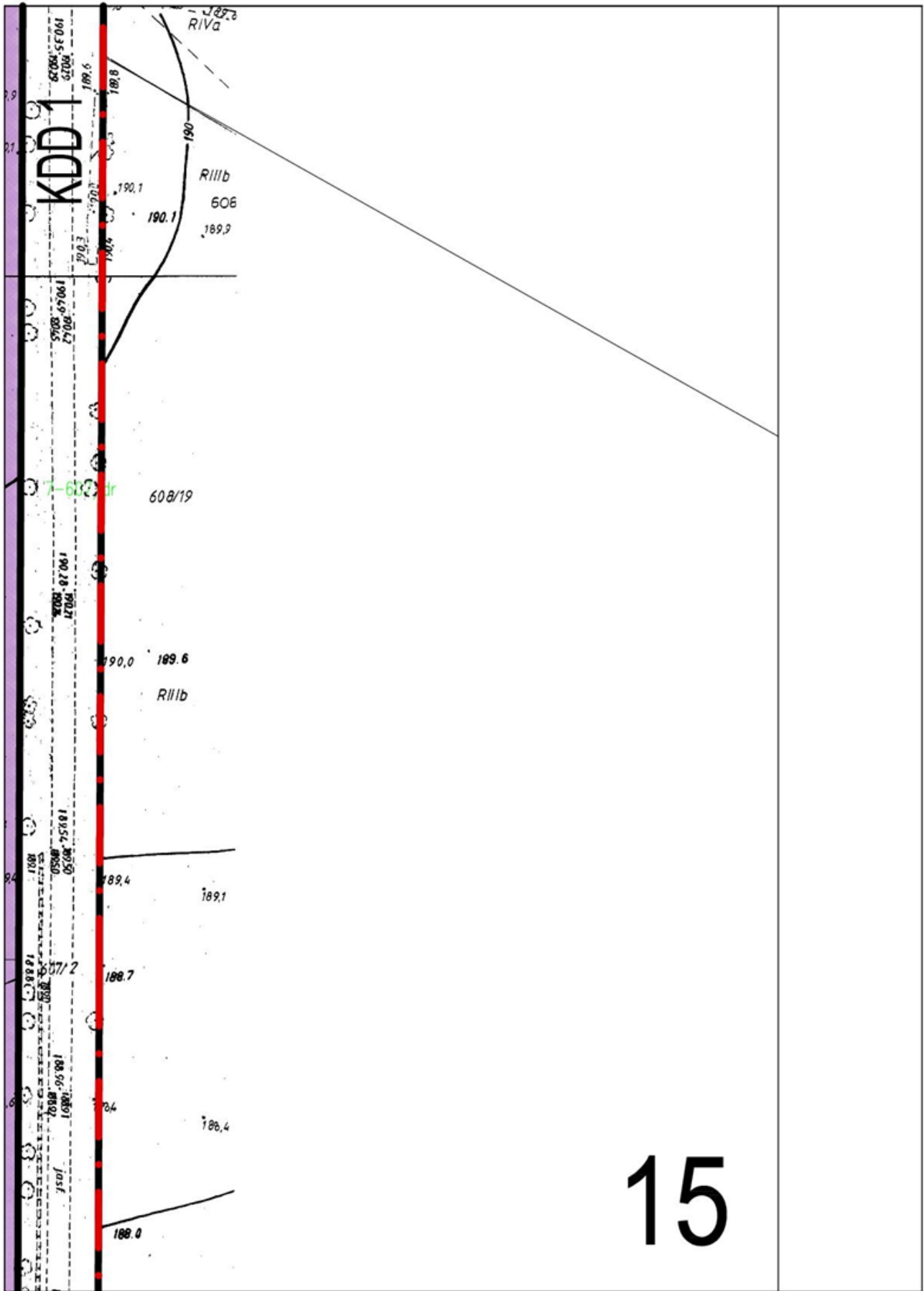




11

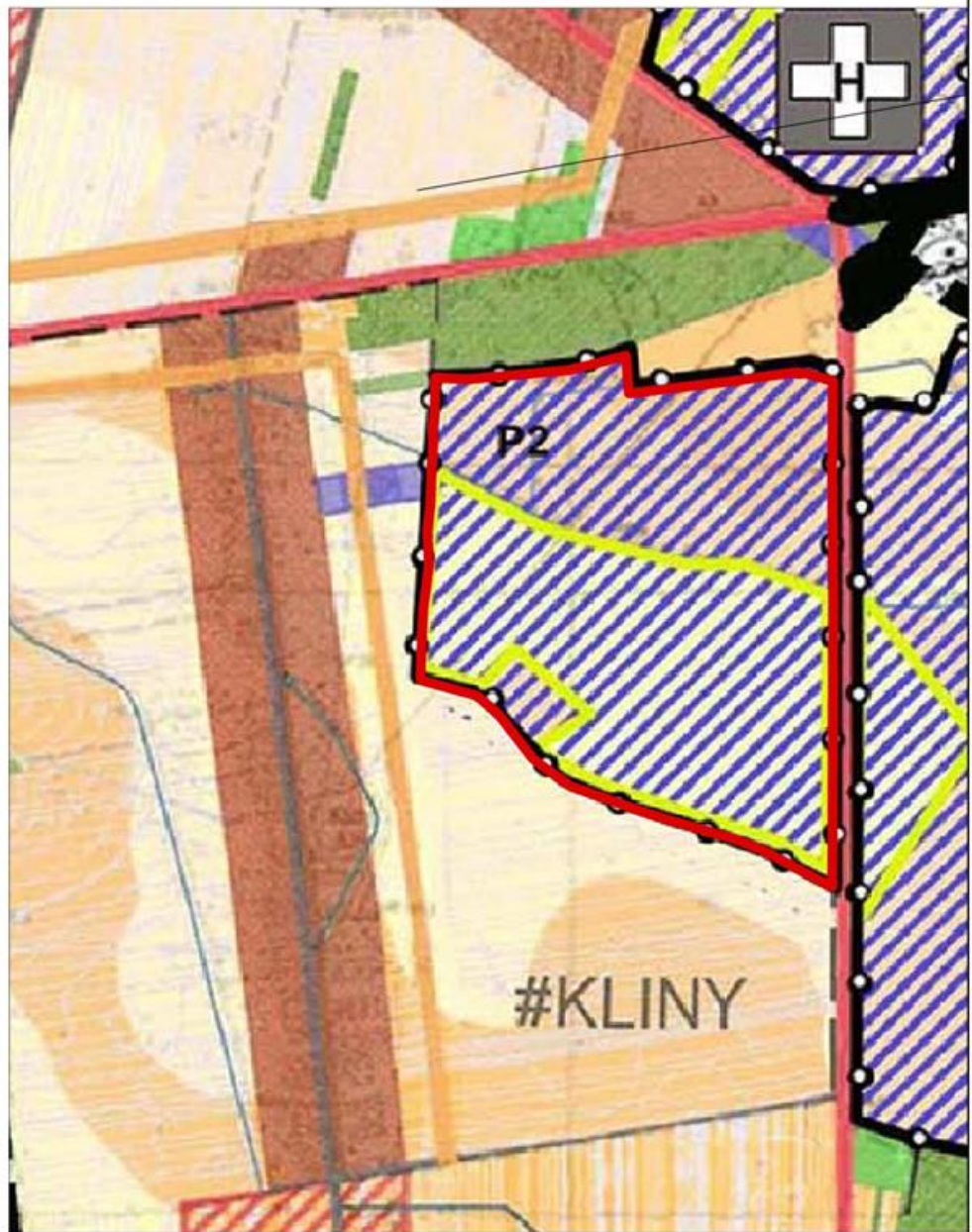


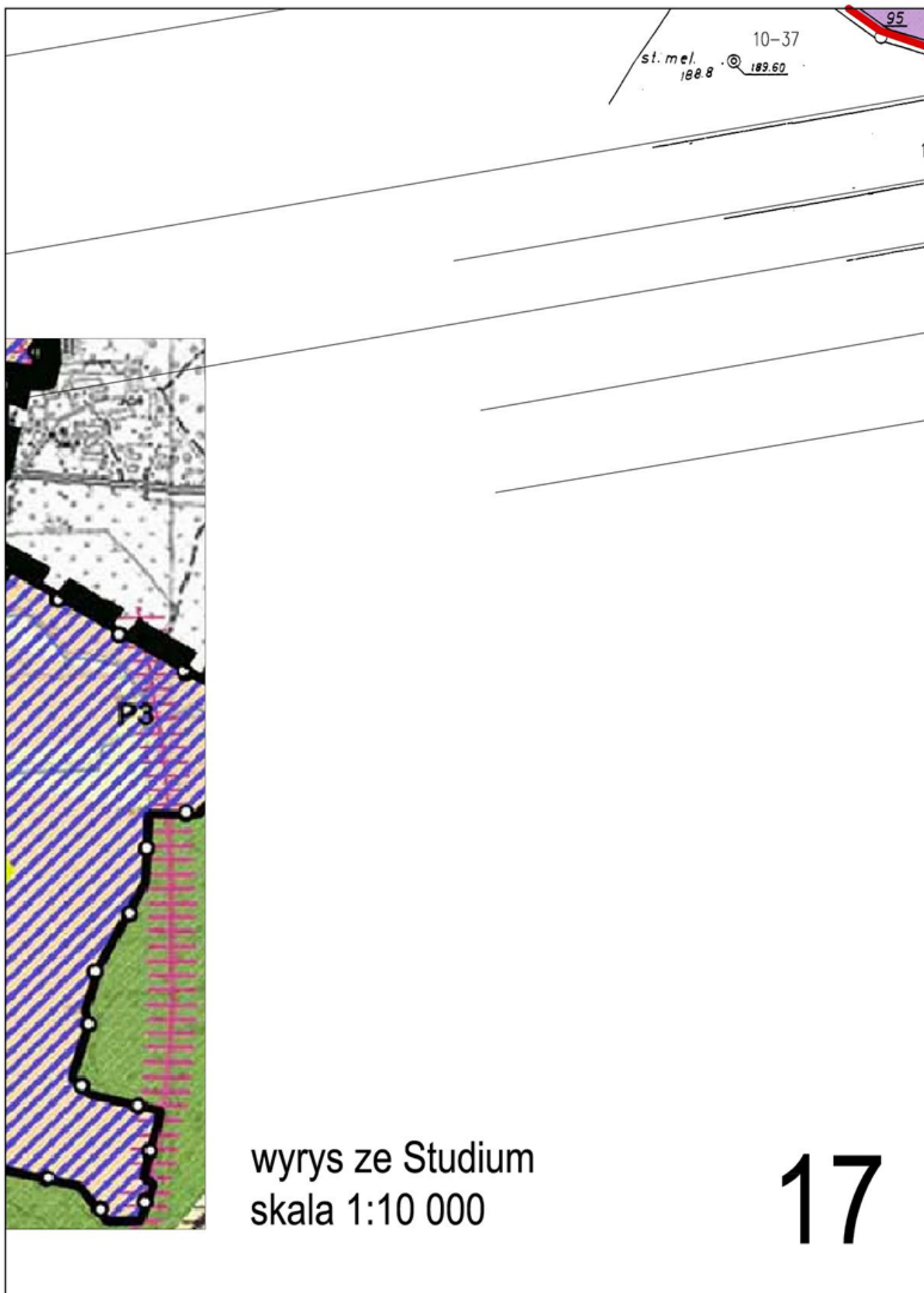


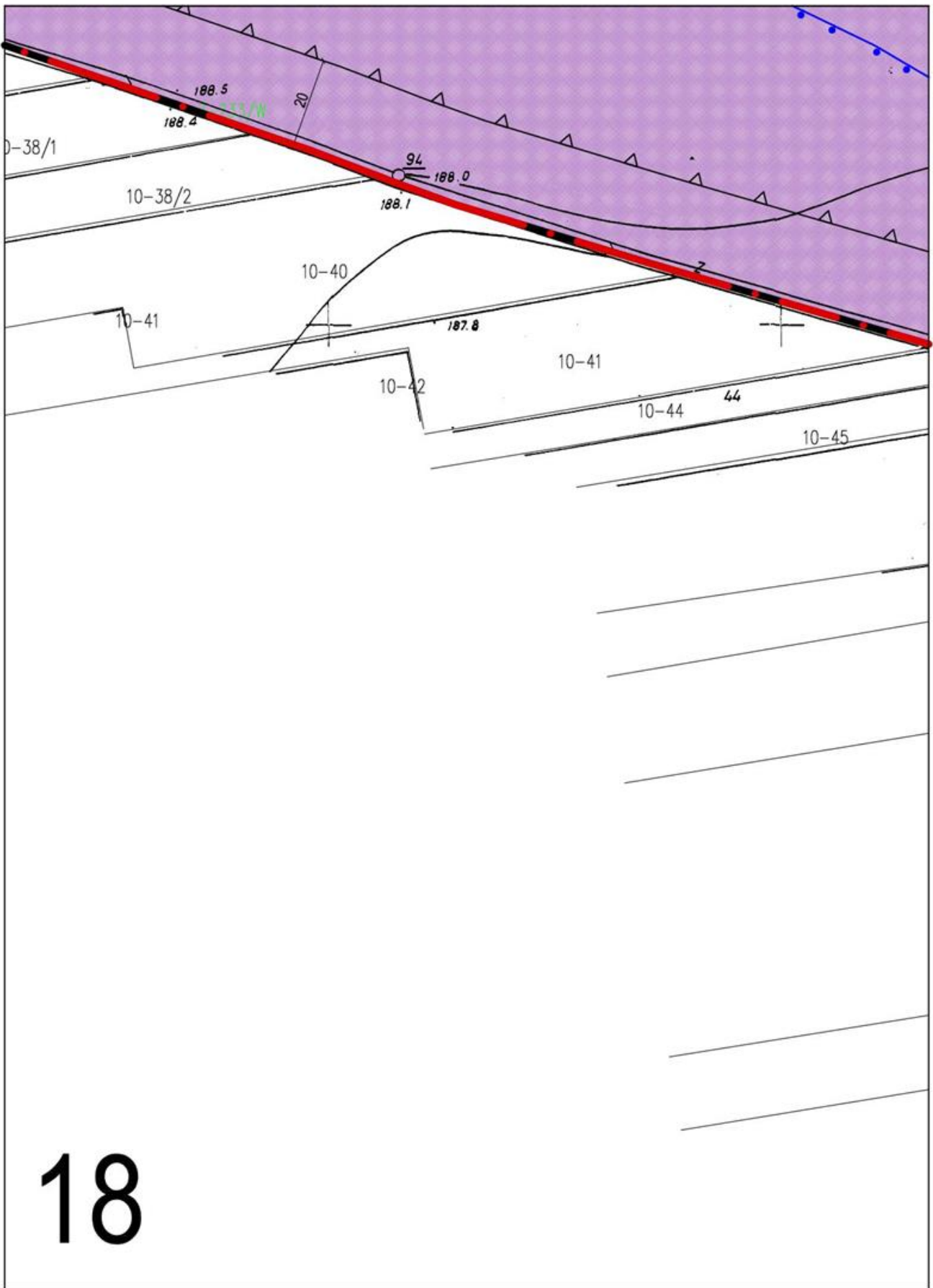


15

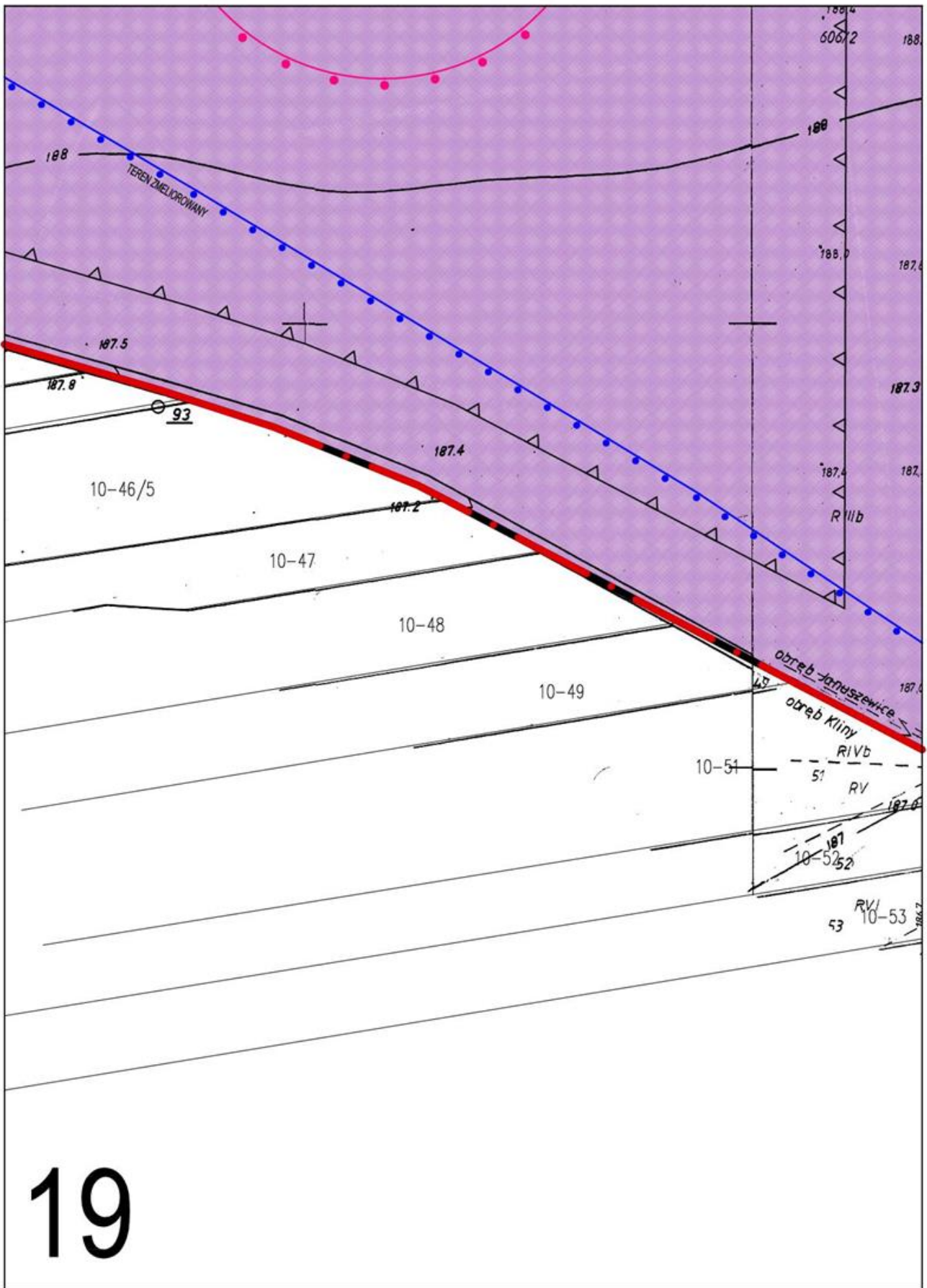
16

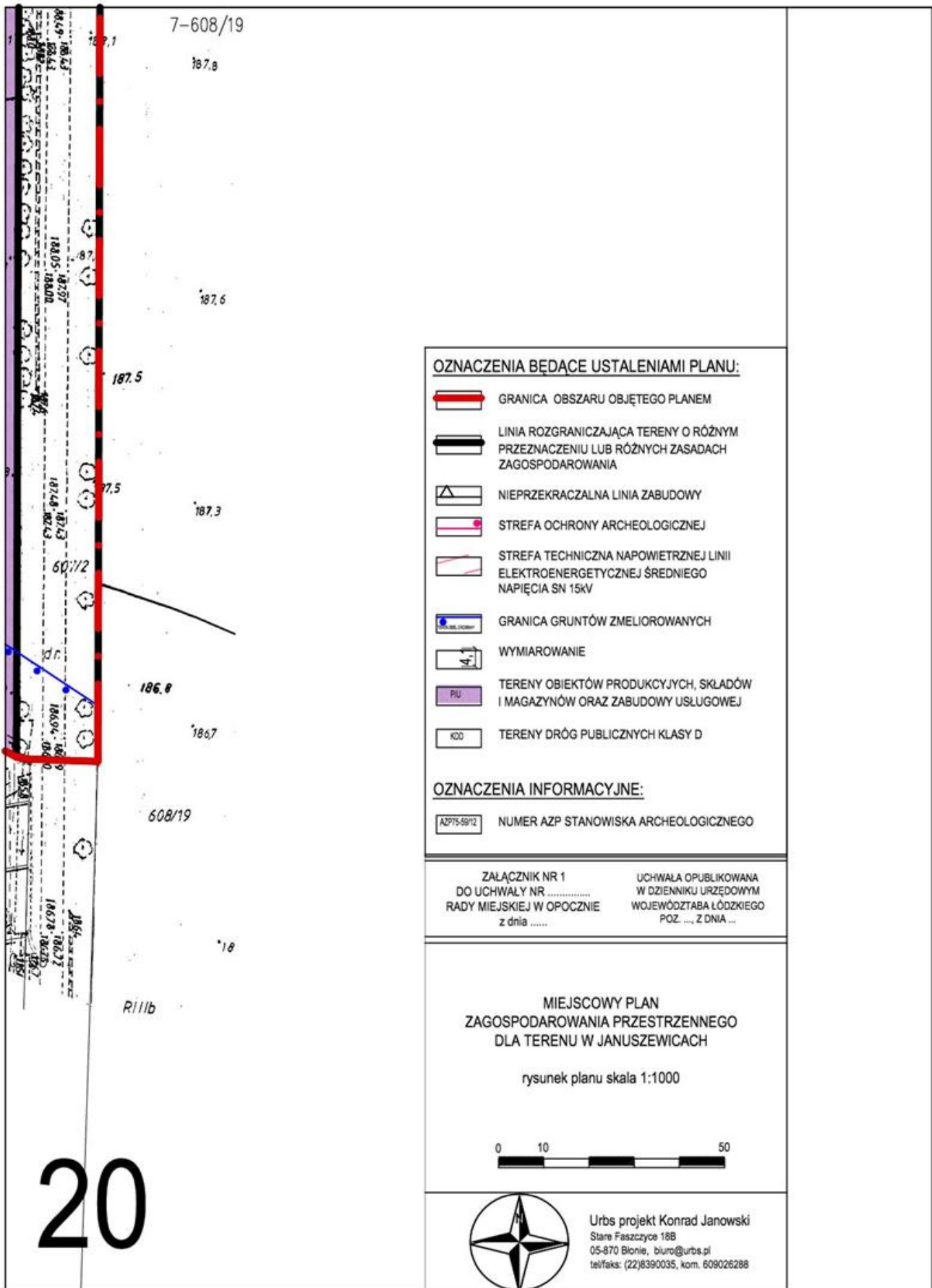






18





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/440/2017
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt planu był wykładany do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi uwag nie zgłoszono.

W związku z powyższym Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/440/2017
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Opocznie postanawia, że:

- 1) Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) – zadania własne Gminy Opoczno, zapisane w niniejszym planie obejmują budowę dróg publicznych oraz sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej;
- 2) Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy Opoczno odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1984, 2260, 1948; Dz. U. z 2017 r. poz. 191, 659, 933, 935, 1089, 1537, 60, 1475, 1529), poprzez:
 - a) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi,
 - b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów, pożyczek bankowych,
 - z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - innych środków zewnętrznych,
 - c) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Opocznie;
- 3) Wydatki majątkowe Gminy Opoczno, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy Opoczno oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą ujmowane w wykazach stanowiących załączniki do uchwał budżetowych;
- 4) Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy Opoczno, wynikających z planu przebiegać będzie w oparciu o określone terminy przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania;
- 5) Koszty realizacji inwestycji celu publicznego będą w późniejszym terminie zrefinansowane dochodami uzyskanymi z pobranej opłaty planistycznej oraz podatków od nieruchomości:
 - a) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach szacuje się, że wpływy do budżetu Gminy Opoczno z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej, podatku od gruntu, podatku od nieruchomości mogą wynieść w perspektywie czasowej dziesięcioletniej około 385 tys. złotych,
 - b) Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Januszewicach można przyjąć, że w związku z brakiem realizacji inwestycji z zakresu wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, które należą do zadań własnych gminy, Gmina Opoczno nie poniesie kosztów uchwalenia planu. Jedynymi wydatkami będą te związane z procedurą opracowania planu.