



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 19 stycznia 2021 r.

Poz. 209

### UCHWAŁA NR XXVI/279/2020 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 30 listopada 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), w związku z uchwałą nr XIII/159/2019 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015, na wniosek Burmistrza Opoczna, Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego, 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 zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XIII/159/2019 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

2. Z uwagi na brak występowania problematyki, zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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, 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;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w rozdziale 5 oraz w rozdziałach od 1 do 4 oraz w rozdziałach od 6 do 9 uchwały.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

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

**§ 6.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem 1UP;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

**§ 7. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, budynków portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup> dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) zabudowie usług publicznych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z ochroną zdrowia i życia, opieką społeczną i socjalną, nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, pomieszczenia w budynkach, inne obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom oraz szpitale, przychodnie, ośrodki zdrowia;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

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. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w zmianie planu.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi publicznej od której nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona.

5. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, jasnozielonym.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Dla terenu 1UP ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu szpitali w miastach.

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

#### **Rozdział 4**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Opoczno.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenu 1UP ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług publicznych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, zbiorników, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych lub pomieszczeń usług handlu, gastronomi oraz powierzchni biurowych niezwiązanych z usługami publicznymi, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 10% powierzchni użytkowej usług publicznych na działce budowlanej.

4. 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 – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 15 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25<sup>0</sup>;
- 9) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m<sup>2</sup>.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 13.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1UP za pomocą terenów 1KDD, 2KDD oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z terenem.

2. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 12,7 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 20,8 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla usług publicznych - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy lub 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla pozostałych usług oraz powierzchni biurowych niezwiązanych z usługami publicznymi - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 4 miejsca pracy lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 500 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **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 rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wykonywania i eksploataowania indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania 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) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) z sieci gazu przewodowego;
  - 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z sieci miejskiej lub z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
11. Na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW za wyjątkiem urządzeń które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.
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 8**

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

§ 15. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu ustala się w wysokości 0,1%.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

§ 16. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XLIV/388/10 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ulicy E. Biernackiego.

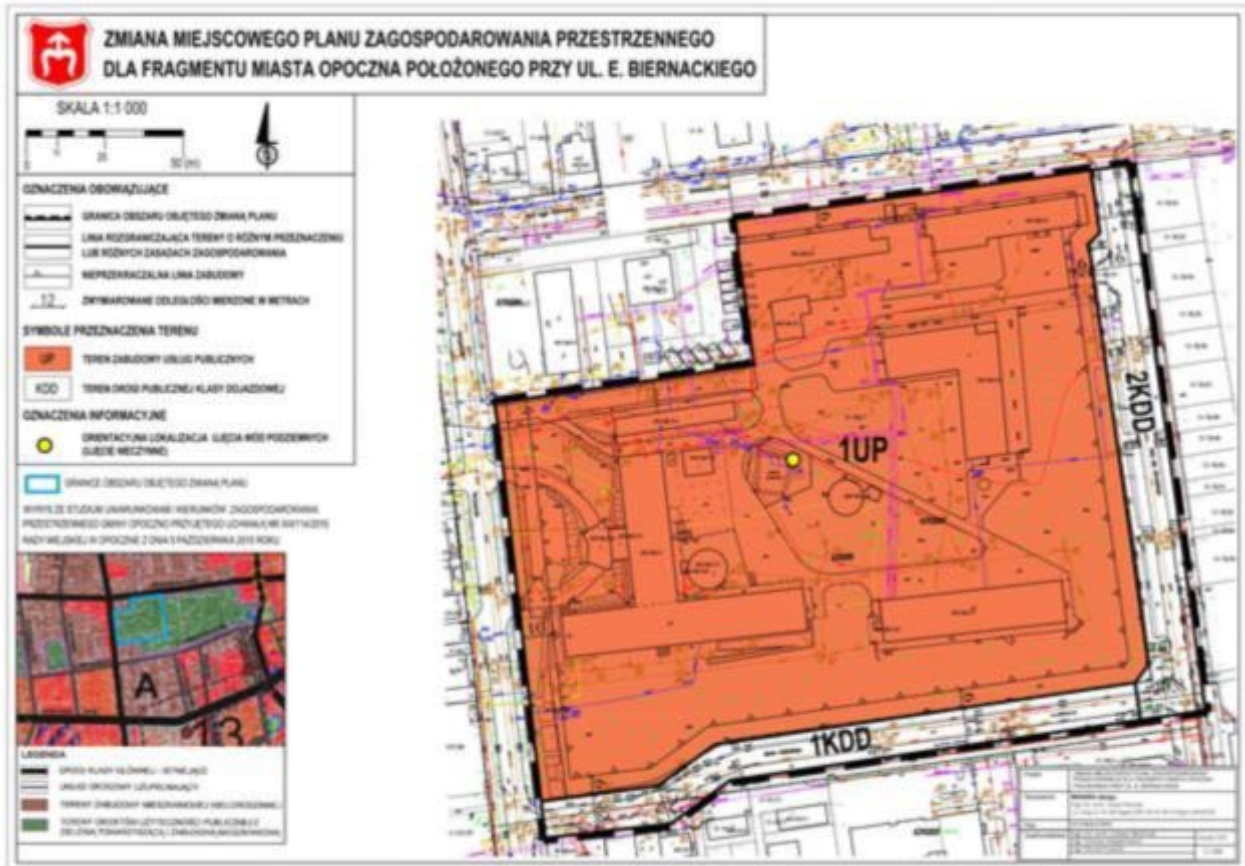
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

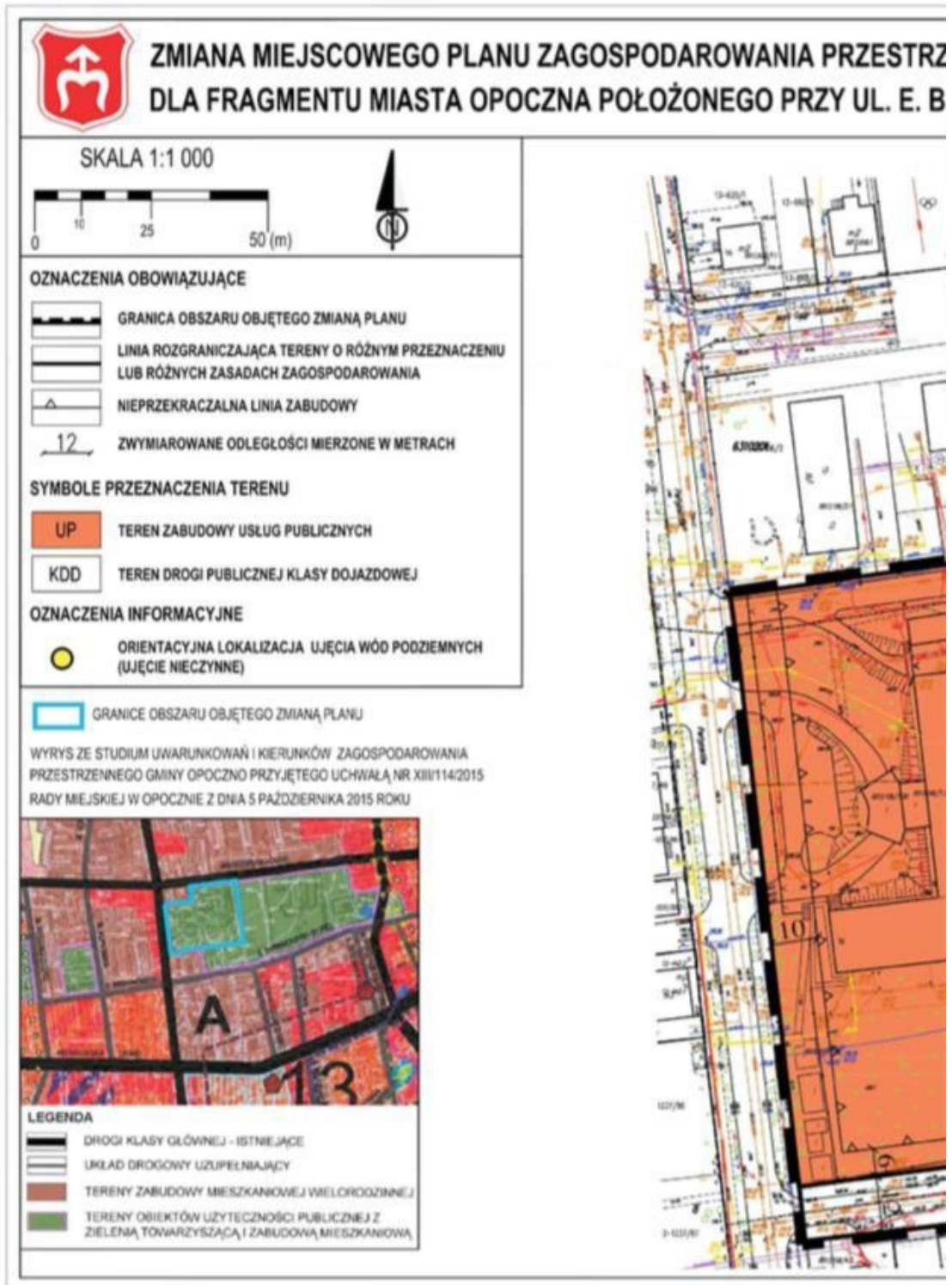
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Opocznie

**Anna Zięba**

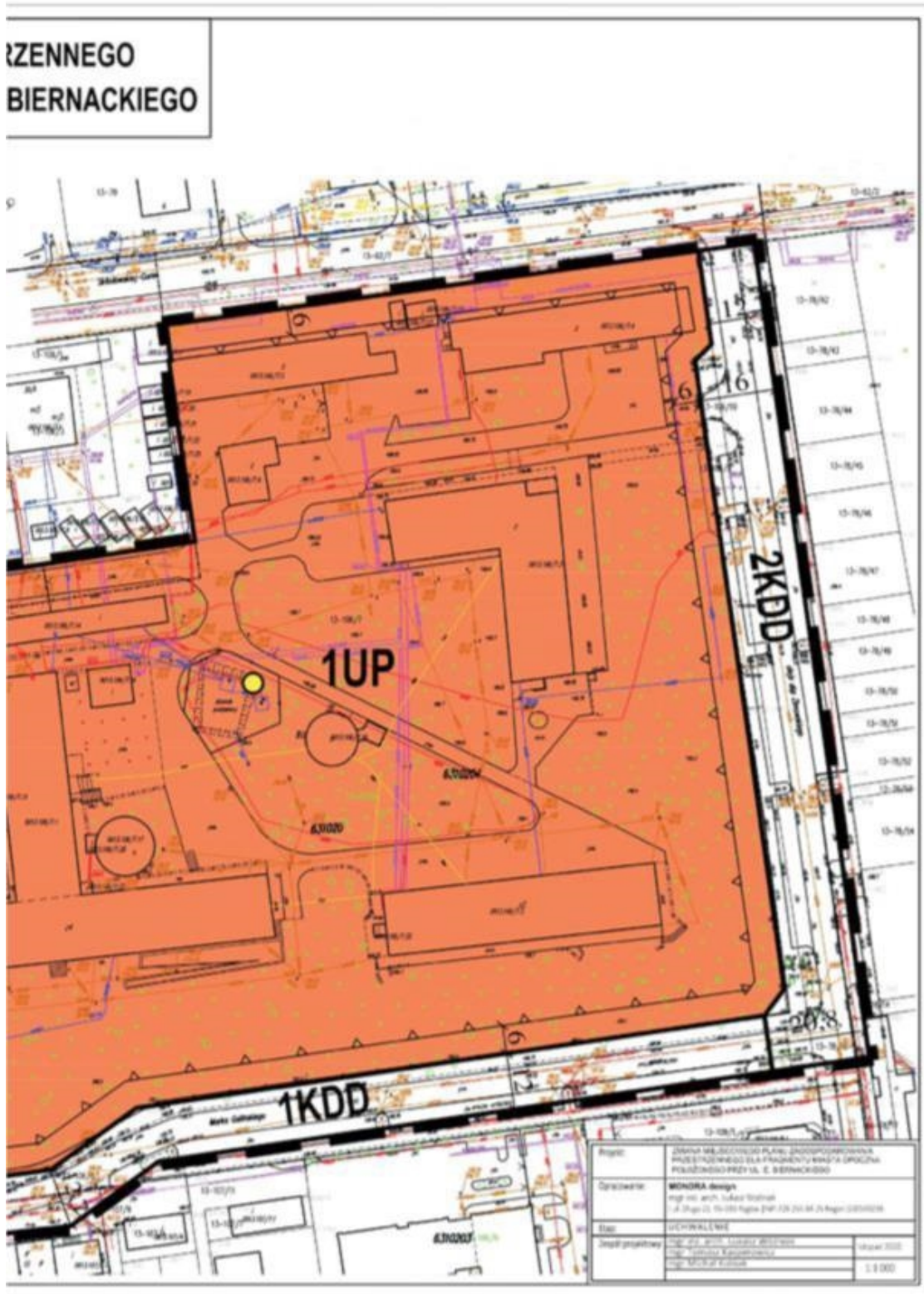
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/279/2020  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 30 listopada 2020 r.











Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/279/2020  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 30 listopada 2020 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/279/2020  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 30 listopada 2020 r.

**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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

-rozbudowa i przebudowa drogi realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

-rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

-rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

-finansowanie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/279/2020

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 30 listopada 2020 r.

[Zalacznik4.gml](#)

#### **DANE PRZESTRZENNE**

**Dane przestrzenne dostępne są pod adresem: <http://www.bip.opoczno.pl/zagospodarowanie-przestrzenne>.**