

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU MIASTA OPOCZNA W REJONIE ULIC
PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO, JASNOGÓRSKIEJ,
WOJCIECHA KOSSAKA**

Nazwa opracowania:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta
Opoczna w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego,
Jasnogórskiej i Wojciecha Kossaka**

Zleceniodawca: **Gmina Opoczno**

Umowa Nr 151/2005

- mgr inż. arch. Ewa KRAKOWSKA - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
- członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w
Warszawie – WA-095
- mgr inż. arch. Anna OLBROMSKA
- inż. Tomasz MATAŁOWSKI - uprawnienia nr 522/89/WŁ

Łódź, luty 2007 r.

**Uchwała Nr IV/35/07
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 12 lutego 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jasnogórskiej, Wojciecha Kossaka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 102, poz. 1055; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1551 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; zm. z 2006r Nr 45 poz. 319) oraz w związku z Uchwałą Nr XXX/294/05 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jasnogórskiej, Wojciecha Kossaka

Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jasnogórskiej, Wojciecha Kossaka, obejmujący obszar według załącznika graficznego określonego w uchwale Nr XXX/294/05 Rady Miejskiej w Opocznie wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opoczna, w rejonie ulic: Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jasnogórskiej, Wojciecha Kossaka, jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój miasta z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno-kulturowego;
- 3) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 1 uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczony według zasad określonych w § 5 uchwały;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu lub działki budowlanej, która nie zostanie zabudowana

ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;

- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 14) **terenie usług** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej i gospodarczej związanej z drobną wytwórczością, rzemiosłem handlem, gastronomią itp., o uciążliwości nie przekraczającej granic działki lub wyznaczonego terenu;
- 15) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową lub uzupełniającą bezpośrednio, powodujące zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia, powodujące rozszerzenie usług nie powodujących negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie funkcji podstawowej lub uzupełniającej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;
- 16) **funkcja podstawowa** – zasadnicza, określona funkcja terenu decydująca o jego zagospodarowaniu w przeważającej części lub determinująca sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości, która obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki na danym terenie (chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej);
- 17) **funkcja uzupełniająca** – to funkcja spokrewniona z funkcją podstawową i nie powodująca negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 18) **maksymalna wysokość** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych;
- 19) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd;
- 20) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze wytwarzające dobra o charakterze produkcyjnym i rzemieślniczym lub usługi na niewielką skalę. Do drobnej wytwórczości zalicza się również rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną.

§ 4. Plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z określeniem obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznej z określeniem lokalizacji obiektów małej architektury i nośników reklamowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:

- a) linii zabudowy nieprzekraczalnych,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy,
 - c) gabarytów i wysokości obiektów,
 - d) geometrii dachu;
- 7) zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości z określeniem parametrów uzyskanych działek (tj. powierzchni, geometrii i obsługi komunikacyjnej);
 - 8) zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji;
 - 9) tereny niezbędne do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
 - 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik graficzny nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) ustaleń dotyczących terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 5) przebiegu dróg publicznych i ich klas oraz dróg wewnętrznych;

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:

- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu;
- 2) oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, określone w ustaleniach planu według § 6.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KS** - teren obsługi ruchu samochodowego – parkingi i garaże;
- 6) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;

2. Wprowadza się również oznaczenia składające się z dwóch symboli określających w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów, które należy tłumaczyć jako występowanie na danym terenie obydwu funkcji.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: ZP jako tereny zieleni urządzonej;
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD jako nowe i istniejące drogi publiczne, w parametrach określonych w przepisach szczególnych i w niniejszej uchwale wraz z infrastrukturą techniczną;
- 2) do terenów chronionych akustycznie należą tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem MW i MN (zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”) w rozumieniu przepisów szczególnych; pozostałe tereny nie są zaliczone do terenów chronionych akustycznie;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu od dróg, parkingów i garaży dla rodzajów terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki z drogi publicznej, możliwość sukcesywnego wyposażania terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
- 5) obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 6) w ramach przebudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej i uzupełniającej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania terenu w zakresie dojazdów do miejsc parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania;
- 7) w zabudowie mieszkaniowej za zgodne z prawem uznaje się wprowadzenie usług, pod warunkiem, że ich szkodliwe oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice działki, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej i parkingów o pojemności powyżej 300 samochodów tzn. przedsięwzięć kwalifikowanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości wynikających z przepisów szczególnych;
- 10) dla powierzchni działek nowoutworzonych w wyniku podziałów, których wielkość ustalono dla poszczególnych terenów (w części niniejszej uchwały) dopuszcza się zmniejszenie tej powierzchni wynikające z istniejących uwarunkowań, jednak nie więcej niż o 10 %;
- 11) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 12) zaleca się, z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego, zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej

- zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji;
- 13) zachowanie zieleni znajdującej się na terenie działek, szczególnie zieleni wysokiej;
 - 14) budowę i rozbudowę sieci urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
 - 15) na terenie objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
 - 16) zakaz stosowania w elewacjach budynków kolorów jaskrawych, kontrastujących z otoczeniem;
 - 17) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi, max. wysokość 1,6 m, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią oraz żywopłoty;
 - 18) plan dopuszcza realizację nieprzewidzianej w tym planie infrastruktury technicznej, bądź jej zmiany na wszystkich obszarach w razie wystąpienia takiej potrzeby pod warunkiem maksymalnego respektowania funkcji danego terenu.

CZĘŚĆ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW/U** i **2MW/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zabudową gospodarczą i garażową;
- 2) jako uzupełniające przeznaczenie terenu dopuszczenie funkcji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe, jak i wolnostojące w ramach powierzchni zabudowy podstawowej z zastrzeżeniem, że uciążliwość nie przekroczy granic działki i nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy podstawowej:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 60 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość 12,0 m, a dla budynków gospodarczych i garażowych 5,0 m,
 - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° – 40°,
 - e) kolor dachów jednolity na wszystkich budynkach zlokalizowanych na danym terenie,
 - f) zakaz stosowania w elewacji jaskrawych kolorów, zakaz stosowania sidingu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o funkcji uzupełniającej:

- a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy podstawowej,
- b) obowiązują ustalenia ppkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) utrzymanie istniejących podziałów z możliwością łączenia nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 2.000 m²,
 - b) min. szerokość frontu 30,0 m;
- 7) tereny nie są objęte konserwatorską strefą ochrony;
- 8) utrzymanie istniejących podłączeń układu komunikacyjnego z możliwością wyznaczenia dróg wewnętrznych; obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 24;
- 9) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami rozdz.5;

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie terenu zabudowę usługową wraz z drobną wytwórczością, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu z prawem do rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem, że uciążliwość nie przekroczy granic działki i nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) jako uzupełniające przeznaczenie terenu dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową gospodarczą i garażową zarówno wbudowanej w obiekty usługowe, jak i wolnostojącej w ramach powierzchni zabudowy podstawowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o funkcji podstawowej:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 50 % działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki,
 - c) max. wysokość 10,0 m,
 - d) dachy wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° – 45°,
 - e) kolor dachów jednolity na wszystkich budynkach zlokalizowanych na danej działce,
 - f) zakaz stosowania w elewacji jaskrawych kolorów; preferuje się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno i materiałów wykończeniowych zgodnych z lokalną tradycją budowlaną; zakaz stosowania sidingu w elewacji;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o funkcji uzupełniającej:
 - g) max. powierzchnia nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - h) obowiązują ustalenia ppkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) utrzymanie istniejących podziałów z możliwością łączenia nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki – 1.500 m²,
 - b) min. szerokość frontu – 30,0 m;

- 7) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;
- 8) utrzymanie istniejących połączeń do układu komunikacyjnego z możliwością wyznaczenia dróg wewnętrznych; obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 24;
- 9) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami rozdz.5;

§ 10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS i 2KS**, ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie tereny obsługi ruchu samochodowego – garaże i parkingi (miejsca postojowe) dla samochodów osobowych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) jako uzupełniające przeznaczenie – obiekty małej architektury i zieleń urządzone o charakterze izolacyjnym – preferowane gatunki mieszane - iglaste i liściaste;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o funkcji podstawowej:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 80 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość 6,0 m,
 - d) dachy dwu- lub czterospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° – 30°,
 - e) kolor dachów jednolity na wszystkich budynkach zlokalizowanych na danym terenie,
 - f) zakaz stosowania w elewacji jaskrawych kolorów; preferuje się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno; zakaz stosowania sidingu w elewacji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) utrzymanie istniejących podziałów z możliwością łączenia nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka dla zabudowy garażowej powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 20m²;
 - b) min. szerokość frontu 3,5 m;
- 6) utrzymanie istniejących połączeń do układu komunikacyjnego z możliwością wyznaczenia dróg wewnętrznych;
- 7) uzbrojenie terenu zgodnie z rozdz.5;

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KS i 4KS**, ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie tereny obsługi ruchu samochodowego – parkingi (miejsca postojowe) dla samochodów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – garaże z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleń urządzone o charakterze izolacyjnym – preferowana zieleń mieszana, tzn. iglasta i liściasta;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o funkcji uzupełniającej:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 30 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 % powierzchni terenu,

- c) max. wysokość 6,0 m,
 - d) dachy dwu- lub czterospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20° – 30°,
 - e) kolor dachów jednolity na wszystkich budynkach zlokalizowanych na danym terenie,
 - f) zakaz stosowania w elewacji jaskrawych kolorów; preferuje się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno; zakaz stosowania sidingu w elewacji;
- 4) utrzymanie istniejących podziałów z możliwością łączenia nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka dla zabudowy garażowej powinna mieć następujące parametry:
- a) min. powierzchnia działki 20m²;
 - b) min. szerokość frontu 3,5 m;
- 5) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach wydzielonego terenu;
- 6) obsługa w zakresie komunikacji zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) uzbrojenie terenu zgodnie z rozdz.5;

§ 12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie tereny zieleni urządzonej jako przestrzeni publicznej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczenie i utrzymanie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) zagospodarowanie terenu na podstawie szczegółowego projektu w ramach terenu.

CZĘŚĆ III

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów dóbr kultury podlegających ochronie

§ 13. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu występuje jedno stanowisko archeologiczne: nr obsz. AZP – 74-59, Nr st. 54 OPOCZNO, 19 osada, okr. nowożytny (30C), oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym.

2. W celu ochrony stanowiska archeologicznego, ustala się:

- 1) przy planowaniu inwestycji związanych z pracami ziemnymi w rejonie występowania stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu,

obowiązuje w fazie projektowej uzgodnić niezbędny zakres ochrony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- 2) obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego z możliwością przekształceń w badania ratownicze przed rozpoczęciem realizacji inwestycji;
- 3) nowoodkryte stanowiska należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. W granicach obszaru planu brak jest istniejących i projektowanych obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

CZĘŚĆ IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej, w sieć kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 2) rozdzielczy system kanalizacji;
- 3) integralną częścią systemu odprowadzania ścieków sanitarnych dla terenów objętych planem będą:
 - a) kanał sanitarny \varnothing 350 [mm] w ul. Westerplatte,
 - b) kanał sanitarny \varnothing 300/200 [mm] zlokalizowany na zachód od osiedla mieszkalnego przy ul. Prymasa Wyszyńskiego,
 - c) kanał tłoczny \varnothing 250 [mm] zlokalizowany na północ od ul. Powstańców Wielkopolskich od istniejącej przepompowni ścieków do kanału sanitarnego \varnothing 500 [mm] w ul. Partyzantów;
- 4) odprowadzenie ścieków w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez rozbudowę istniejącego układu sieci kanalizacji sanitarnej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 5) modernizacja istniejącej lub budowa nowej przepompowni ścieków na północ od ul. Powstańców Wielkopolskich;
- 6) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 7) zakaz stosowania w nowych obiektach zbiorników bezodpływowych;
- 8) budowa indywidualnych przyłączy kanalizacji sanitarnych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 9) lokalizacja kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczegółowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 16. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, w sieć kanalizacji deszczowej i odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników wód opadowych;
- 2) rozdzielczy system kanalizacji;
- 3) odbiornikami wód opadowych terenów objętych planem będą:
 - a) kanał deszczowy \varnothing 800 [mm] w ul. Westerplatte,
 - b) kanał deszczowy \varnothing 800 [mm] zlokalizowany w ul. Powstańców Wielkopolskich;
- 4) odprowadzenie wód opadowych poprzez rozbudowę istniejącego układu sieci kanalizacji deszczowej oraz modernizację cieków i rowów otwartych w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 5) na odwodnieniach parkingów i garaży, przed zrzutem ścieków opadowych do kanału zbiorczego należy stosować separatory lub inne urządzenia do neutralizacji substancji ropopochodnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, w sieć wodociągową zasilaną z sieci miejskiej;
- 2) źródłem poboru wody dla obszaru objętego planem będzie:
 - a) wodociąg \varnothing 300 [mm] w ulicy Westerplatte,
 - b) wodociąg \varnothing 300 [mm] zlokalizowany na wschód od kościoła Podwyższenia Krzyża Świętego,
 - c) wodociąg \varnothing 110[mm] po zachodniej stronie ul. Prymasa Wyszyńskiego;
- 3) rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 4) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
- 5) lokalizacja nowych odcinków sieci wodociągowych na obszarach linii rozgraniczających, poza pasami drogowymi z uwzględnieniem przepisów szczegółowych, po uzgodnieniu z gestorem i właściwym zarządcą dróg;
- 6) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi przeciwpożarowe, szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych;
- 7) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

- 1) źródłem zasilania w gaz obszaru objętego planem będzie:
 - a) gazociąg \varnothing 150 [mm] w ulicy Westerplatte,
 - b) gazociąg \varnothing 100 [mm] zlokalizowany na wschód od kościoła Podwyższenia Krzyża Świętego,
 - c) gazociąg \varnothing 100 [mm] w ulicy Prymasa Wyszyńskiego;
- 2) rozbudowa istniejącej sieci gazowej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;

- 3) lokalizacja nowych odcinków sieci gazowej na obszarach linii rozgraniczających, poza pasami drogowymi z uwzględnieniem przepisów szczegółowych, po uzgodnieniu z gestorem i właściwym zarządcą dróg;
- 4) użytkowanie gazociągów zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza liniami rozgraniczającymi ulic wyłącznie dla podłączenia poszczególnych obiektów.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci wody gorącej, stanowi:
 - a) magistralna sieć wody gorącej o średnicy 2 x Ø350 [mm] zlokalizowana po północnej stronie ulicy Westerplatte;
- 2) rozbudowa sieci ciepłowniczej w oparciu o projektowane zagospodarowanie;
- 3) lokalizacja nowych odcinków ciepłociągów na obszarach linii rozgraniczających, poza pasami drogowymi z uwzględnieniem przepisów szczegółowych, po uzgodnieniu z gestorem i odpowiednim zarządcą dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciepłociągów poza liniami rozgraniczającymi ulic wyłącznie dla podłączenia do węzłów cieplnych i sieci rozprowadzającej zasilającej poszczególne obiekty;
- 5) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu ziemnego przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

§ 20. W zakresie energetyki ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się, że sieć elektroenergetyczna powinna być wybudowana na terenach ogólnodostępnych, z zapewnieniem wymagań wynikających z jej przyszłej eksploatacji;
- 2) ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty;
- 3) inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych, wynikające z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmiany niniejszej uchwały;
- 4) należy zarezerwować miejsce w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablowo-napowietrznej.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami, plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym na wysypisko odpadów.

§ 22. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni;
- 2) plan dopuszcza lokalizację sieci telefonicznej poza liniami regulacyjnymi ulic wyłącznie dla podłączenia do szaf i sieci zasilające poszczególne obiekty;
- 3) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń od istniejących bądź projektowanych linii telefonicznych oraz poprzez aktywację telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji

§ 23. Plan ustala dla terenów przeznaczonych pod komunikację, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Nazwa ulicy (zarządca drogi)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Ustalenia dodatkowe
1.	KDL	ul. Kossaka	droga lokalna	20,0	
2.	1KDD	ul. Jasnogórska	droga dojazdowa	12,0	
3.	2KDD	ul. Ostrobramska	droga dojazdowa	12,0	
4.	3KDD	ul. Studzieńska	droga dojazdowa	12,0	
5.	4KDD	projektowana, bez nazwy	droga dojazdowa	12,0	
6.	5KDD	projektowana, bez nazwy	droga dojazdowa	10,0	

§ 24. Na terenach, przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23, w sytuacjach wynikających z zainwestowania terenu dopuszcza się zmniejszoną szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających;
- 2) zaleca się lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronne;
- 3) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, zatoki i przystanki autobusowe, miejsca postojowe;

- 4) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji zieleni izolacyjnej;
- 5) ustala się możliwość realizacji tras rekreacyjno-rowerowych jako jednostronnych o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi;
- 6) dla dróg o dużym natężeniu ruchu wprowadza się nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne oraz grunty przed zanieczyszczeniem;
- 7) obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych lub postojowych na danej działce lub terenie, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia ustala się:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1 miejsce na mieszkanie,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska, wliczając w to garaż,
 - c) restauracje, kawiarnie – min. 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) obiekty handlowe – min. 2 stanowiska na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) inne obiekty usługowe zlokalizowane przy zabudowie mieszkaniowej – min. 3 stanowiska,

CZĘŚĆ V USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 określa się następująco:

- 1) pod zabudowę na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, wymienionych w § 7 nie ustala się stawki procentowej;
- 2) dla pozostałych terenów - 20 %.

3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Miejską w Opocznie z dnia 31 sierpnia 2002r Uchwałą Nr XLI/245/02 traci moc w zakresie granic obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie**

Janusz Macierzyński