

**UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIX/284/05 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego przy ul. E. Biernackiego 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 zwany dalej „planem” dla fragmentu miasta Opoczna położonego pomiędzy ul. Partyzantów, E. Biernackiego, Inowłodzką, obejmujący obszar według załącznika graficznego określonego w uchwale Nr XXIX/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 wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu zagospodarowania 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) poprawę ładu przestrzennego;
- 3) wskazanie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) 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 rysunku planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczony według zasad określonych w § 6 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 budowlanych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, za wyjątkiem takich elementów, jak: balkony, wykusze, podesty, schody, podjazdy, okapy itp.
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązek lokalizacji budynków we wskazanej linii, tzn., że w wyznaczonej linii znajduje się płaszczyzna lica budynku położona w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej tą linią, za wyjątkiem wystających elementów budynku takich jak: balkony, okapy, kolumny, tarasy, wykusze itp., chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w przepisach szczególnych;
- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) porządkowanie nieruchomości lub użytkowanego terenu – należy przez to rozumieć doprowadzenie jej do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, poziomu technicznego i użytkowego;

- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) maksymalnej wysokości – należy przez to rozumieć wysokość zdefiniowaną w przepisach szczególnych liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 19) froncie 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 zasady ich zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznej z określeniem lokalizacji obiektów małej architektury;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:
 - a) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy,
 - c) gabarytów i wysokości obiektów,
 - d) geometrii dachu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości z określeniem parametrów uzyskanych działek (tj. powierzchni, geometrii i obsługi komunikacyjnej);
- 7) zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji;
- 8) tereny niezbędne do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik 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) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przebiegu dróg publicznych i ich klas.

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 zasady zagospodarowania terenów, określone w ustaleniach planu według § 6.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

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

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) UO - teren usług oświaty;
- 4) UK - teren usług kultury;
- 5) UZ - teren usług zdrowia;
- 6) UA - tereny usług administracji;
- 7) KS - teren obsługi ruchu samochodowego;
- 8) KDL - teren drogi lokalnej;
- 9) KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 10) KDP - tereny ciągów pieszo-jezdnich.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UO, UZ, UA i UK;
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KDP jako nowe i istniejące drogi publiczne oraz ciągi pieszo-jezdne, w parametrach określonych w przepisach szczególnych i w niniejszej uchwale wraz z infrastrukturą techniczną;
- 2) do terenów chronionych akustycznie (w rozumieniu przepisów szczególnych) należą tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) MW oraz tereny, na których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej U - które zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,

b) UO i UK – które zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”,

c) UZ – które zalicza się do terenów „pod szpitale”,

Pozostałe tereny nie są zaliczone do terenów chronionych akustycznie;

- 3) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) obiekty budowlane należy przebudowywać i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych;
- 5) 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 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;
- 6) w zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej, jak i nowej – za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług, pod warunkiem, że ich szkodliwe oddziaływanie nie będą wykraczać poza granice działki lub lokalu, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń i że nie wpłynie to niekorzystnie na warunki zamieszkiwania terenu, dla którego jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję mieszkaniową;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w granicy działki, jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości wynikających z przepisów szczególnych, dopuszczone odległości od granicy działki budowlanej dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych, garaży oraz obiektów o przeznaczeniu podstawowym w terenie U;
- 8) dla istniejących obiektów budowlanych znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy możliwość bieżącej konserwacji i remontu z zakazem rozbudowy i wymiany tych obiektów;
- 9) możliwość lokalizacji obiektów niepołączonych trwale z gruntem służących ochronie, dozоровaniu i obsłudze wjazdów pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 10) ze względu na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowoutworzonych działek, których wielkość poszczególnych terenów ustalono w treści niniejszej uchwały, jednak nie więcej niż 10 %;
- 11) geodezyjne podziały nie mogą powodować sytuacji, które uniemożliwiłyby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi, przy czym nowe granice działek powinny być poprowadzone prostopadle bądź równoległe do drogi publicznej obsługującej dany teren;
- 12) w przypadku istniejących nierównoległych i nieprostokątnych podziałów działek do układu drogowego możliwość zachowania dotychczasowego kąta dla nowotworzonych działek;
- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) zaleca się zachowanie zieleni znajdującej się na terenie działek, szczególnie zieleni wysokiej;
- 16) budowę i rozbudowę sieci urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 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 nieprzewidzianą 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, 2MW, 3MW i 4MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zabudową gospodarczą i garażową, oraz utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i nadbudowy obiektów mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych, z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanego terenu pod kątem poprawy ładu przestrzennego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa zarówno wbudowana w obiekty mieszkaniowe, jak i wolnostojąca w ramach powierzchni zabudowy podstawowej z zastrzeżeniem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie przekroczy granic działki lub lokalu i nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 50 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość zabudowy – 15,0 m, dla terenu 3MW max. wysokość 12,0 m, przy czym max. 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, a dla budynków gospodarczych i garaży wyłącznie jako jednokondygnacyjnych – 5,0 m,
 - d) dachy płaskie i wielospadowe o kącie pochylecia połaci dachowych od 20°- 40°;
 - 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;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o podstawowym i uzupełniającym w przypadku rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) możliwość podziału 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;
- 8) tereny nie są objęte konserwatorską strefą ochrony;
- 9) utrzymanie istniejących połączeń do układu komunikacyjnego; możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych; dla terenu 3MW dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 1KDD i 2KDD ;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wg § 26;
- 11) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu, z prawem do rozbudowy i nadbudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usług sportu, rekreacji, usług towarzyszących oraz terenowych urządzeń sportowych zarówno wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej, jak i wolnostojących w ramach powierzchni zabudowy podstawowej, z możliwością rozbudowy i nadbudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 60 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20 % powierzchni terenu
 - c) max. wysokość zabudowy 15,0 m – przy czym max. 4 kondygnacje, nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, np.: hale sportowe, baseny kryte, trybuny itp., jednak nie więcej niż 25,0m;
 - d) dopuszcza się dachy płaskie oraz inne formy i rodzaje przekryć,
 - 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) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 40 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) odpowiednie ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w przypadku rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) możliwość łączenia i podziału nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 3.000 m²,
 - b) min. szerokość frontu 50 mb
- 8) tereny nie są objęte konserwatorską strefą ochrony;
- 9) utrzymanie istniejących połączeń do układu komunikacyjnego;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości wg § 26;
- 11) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;

§ 10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi zdrowia z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu z prawem do rozbudowy i nadbudowy, z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki pod kątem poprawy ładu przestrzennego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi towarzyszące, usługi administracji, obiekty małej architektury itp.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 50 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość zabudowy 15,0 m; przy czym max. 5 kondygnacji, nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, jednak nie więcej niż 20,0 m,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - 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) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w przypadku rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;

- 8) utrzymanie istniejących podłączeń do układu komunikacyjnego; możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości wg § 26;
- 10) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;
- 11) wykorzystanie w sposób dotychczasowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako elementy do likwidacji, jednak nie dłużej niż przez okres 4 lat.

§ 11. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UA i 2UA ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi administracji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, możliwość zmiany funkcji terenu na inne usługi publiczne; utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu 1UA z prawem do rozbudowy i nadbudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty usługowe wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 60 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość zabudowy – 18 m, jednak nie mniej niż 12 m, przy czym max. 5 kondygnacji;
 - d) dopuszcza się dachy płaskie oraz inne formy przekryć,
 - 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) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 50 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) w terenie 2UA dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, dla obiektów o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w przypadku rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) możliwość łączenia i podziału nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 2.500 m²;
 - b) min. szerokość frontu 40 mb;
- 9) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;
- 10) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg § 26, w tym parkingów podziemnych;
- 12) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. 4.

§ 12. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UK, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi kultury z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania terenu z prawem do rozbudowy i nadbudowy; możliwość zmiany funkcji terenu na inne usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi towarzyszące wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 70 % terenu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość zabudowy 10,0 m, przy czym max. 3 kondygnacje,
 - d) dachy płaskie,
 - e) kolor dachu jednolity,
 - 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) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 30 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym w przypadku rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) możliwość podziału nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 2.500 m²,
 - b) min. szerokość frontu 40 mb;
- 8) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;
- 9) zakaz wprowadzania ogrodzeń;
- 10) utrzymanie istniejących podłączeń do układu komunikacyjnego; możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości wg § 26;

12) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa (m.in. handel detaliczny, gastronomia, administracja, drobna wytwórczość) z prawem do rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie będzie wykraczać poza granice działki i że nie wpłynie niekorzystnie na warunki zamieszkania terenu, dla którego jako przeznaczenie uzupełniające ustalono zabudowę mieszkaniową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) max. powierzchnia zabudowy 80 % terenu;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10 % powierzchni terenu,
 - c) max. wysokość zabudowy 14,0 m; przy czym min. 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, a max. 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - d) dachy dwu- lub 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; preferuje się stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno; zakaz stosowania sidingu w elewacji;
 - g) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią o maksymalnej wysokości 1,20 m, zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych przęseł ogrodzeń;
 - h) zakaz budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) max. powierzchnia nie może przekroczyć 50 % powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) obowiązują ustalenia pkt. 3, lit. b, c, d, e, f, g, h, i;
- 5) możliwość łączenia i podziału nieruchomości, w wyniku którego nowo powstała działka powinna mieć następujące parametry:
 - a) min. powierzchnia działki 200 m²,
 - b) min. szerokość frontu 12 mb;
- 6) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;
- 7) wykorzystanie w sposób dotychczasowy budynków oznaczonych na rysunku planu jako elementy do likwidacji, jednak nie dłużej niż przez okres 4 lat.
- 8) utrzymanie istniejących podłączeń do układu komunikacyjnego; możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym,
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości wg § 26;
- 10) obsługa komunikacyjna – z drogi 2KDD i ciągu pieszo-jezdnego 1KDP;
- 11) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. 4.

§ 14. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi ruchu samochodowego – parkingi dla samochodów z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzonej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 4) utrzymanie istniejących podziałów;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5 % powierzchni terenu;
- 6) obsługa w zakresie komunikacji zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;

§ 15. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDP i 2KDP ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo-jezdne, place z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty małej architektury, oświetlenie, ścieżki rowerowe, zieleń itp.;
- 3) utrzymanie istniejących podłączeń do układu komunikacyjnego, możliwość lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) tereny nie są objęte strefą ochrony konserwatorskiej;
- 5) uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami rozdz. 4;

CZĘŚĆ III.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, plan ustala:

- 1) rozdzielczy system kanalizacji;
- 2) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, w sieć kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
- 3) odprowadzenie ścieków w systemie grawitacyjnym poprzez rozbudowę istniejącego układu sieci kanalizacji sanitarnej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 4) budowę kanału sanitarnego Ø 200 [mm] w projektowanej ulicy 2KDD;
- 5) integralną częścią systemu odprowadzania ścieków sanitarnych będą:

- a) kanał sanitarny Ø 300 [mm] w ul. Biernackiego,
- b) kanał sanitarny Ø 200 [mm] w ul. Partyzantów;
- 6) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 7) zakaz stosowania w nowych obiektach zbiorników bezodpływowych;
- 8) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 9) budowę indywidualnych przyłączy kanalizacji sanitarnych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 10) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczególnych po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 17. 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) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące i projektowane ciągi kanalizacji deszczowej w strefie zurbanizowanej oraz powierzchniowo do gruntu;
- 4) budowę kanału deszczowego ze spadkiem w kierunku ul. Partyzantów w projektowanej ulicy 1KDD;
- 5) odbiornikami wód opadowych z terenów objętych planem będą:
 - a) kanał deszczowy Ø 400 [mm] w ul. M. C. Skłodowskiej,
 - b) kanał deszczowy Ø 400 [mm] w ul. Biernackiego,
 - c) kanał deszczowy Ø 500 [mm] w ul. Partyzantów;
- 6) na odwodnieniach parkingów przed zrzutem ścieków opadowych do kanału zbiorczego należy stosować separatory lub inne urządzenia do neutralizacji substancji ropopochodnych;
- 7) dla dróg wprowadza się nakaz stosowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne oraz grunty przed zanieczyszczeniem.

§ 18. 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 Ø 300 [mm] w ulicy M.C. Skłodowskiej,
 - b) wodociąg Ø 100 [mm] w ul. Biernackiego,
 - c) wodociąg Ø 150[mm] w ul. Partyzantów;
- 3) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
- 4) lokalizację nowych odcinków sieci wodociągowych w obszarze linii rozgraniczających drogę, poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych, po uzgodnieniu z gestorem i właściwym zarządcą drogi;
- 5) budowę wodociągu w projektowanej ulicy 2KDD;
- 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.

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

- 1) źródłem zasilania w gaz obszaru objętego planem będzie:
 - a) stacja redukcyjna II^o w ul. Partyzantów,
 - b) gazociąg Ø 100 [mm] w ulicy M.C. Skłodowskiej,
 - c) gazociąg Ø 200 [mm] w ul. Partyzantów;
- 2) lokalizacja nowych odcinków sieci gazowej w obszarze linii rozgraniczających drogę, poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych, po uzgodnieniu z gestorem i właściwym zarządcą drogi;
- 3) użytkowanie gazociągów zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza liniami rozgraniczającymi ulic wyłącznie dla podłączenia poszczególnych obiektów.

§ 20. 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, którą stanowi magistralna sieć wody gorącej o średnicy 2 x Ø 300 [mm] w ul. M.C. Skłodowskiej;
- 2) lokalizacja nowych odcinków ciepłociągów w obszarze linii rozgraniczających drogę, poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych, po uzgodnieniu z gestorem i odpowiednim zarządcą drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciepłociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg wyłącznie dla podłączenia do węzłów cieplnych i sieci rozprowadzającej zasilającej poszczególne obiekty;
- 4) dopuszcza się stosowanie systemów grzewczych wykorzystujących jako źródło energii cieplnej: energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy, olej opałowy, energię ekologiczną np. solarną, pompy ciepła, itp.

§ 21. W zakresie energetyki, plan ustala:

- 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 lokalizację 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;
- 5) wzdłuż traktów pieszo – jezdnych należy przewidzieć instalację oświetleniową.

§ 22. 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 składowisko odpadów.

§ 23. W zakresie telekomunikacji, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej i w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci telefonicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, wyłącznie dla podłączenia do szaf i sieci zasilających poszczególne obiekty;
- 3) obsługę 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 5.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie komunikacji

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

-Lp.	-Symbol odcinka drogi oznaczony na rysunku planu	-Nazwa ulicy	-Klasa drogi	-Szerokość w liniach rozgraniczających [m]
-1.	- KDL	-ul. M. Curie-Skłodowskiej	-droga lokalna	-15,0-21,0
-2.	-1KDD	-droga projektowana, bez nazwy	-droga dojazdowa	-10,0
-3	-2 KDD	-droga projektowana, bez nazwy	-droga dojazdowa	-10,0

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

- 1) zaleca się lokalizowanie chodników dla pieszych, minimum jednostronne;
- 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, zatoki i przystanki autobusowe, itp.;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji zieleni;
- 4) możliwość realizacji ścieżek rekreacyjno-rowerowych jako jednostronnych o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi.

§ 26. 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) dla funkcji usług oświaty – min. 3 stanowiska na 500 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 5 stanowisk na jeden obiekt,
- c) restauracje, kawiarnie – min. 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- d) biura, urzędy – min. 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
- e) obiekty handlowe – min. 2 stanowiska na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- f) inne obiekty usługowe – min. 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
- g) obiekty usługowe zlokalizowane przy zabudowie mieszkaniowej – min. 2 stanowiska.

CZĘŚĆ IV.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. 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) 0 % - pod zabudowę na terenach przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, wymienionych w § 7;
- 2) 20 % - dla pozostałych terenów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Opocznie

Zdzisław Wojciechowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/388/10
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.
[Zalacznik1.jpg](#)

Biernackiego rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/388/10

Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.
[Zalacznik2.doc](#)

Załącznik Nr 2-rozstrzygnięcie uwag

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/388/10
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 sierpnia 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik Nr 3 - infrastruktura