

Uchwała Nr XXIV/234/09
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 30 stycznia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta
Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. 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, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/132/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego w rejonie ulicy Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć, część graficzną planu w postaci rysunku w skali 1:1000;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej bądź zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej bądź zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, w granicach którego można swobodnie lokalizować budynki

- (nadziemne i podziemne części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której należy usytuować ścianę frontową budynku głównego, spełniającą dla pozostałych budynków funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) obiekcie obsługi technicznej gminy – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy oraz obiektów służących realizacji celów publicznych;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku od strony zjazdu z drogi publicznej do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zabudowy usług nieuciążliwych i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 8) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 10) teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) układu najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego;
- 6) granicy strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 7) granicy strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 8) wymiarowania;
- 9) symboli określających przeznaczenie terenów oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 6. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniem planu, określające:

- 1) podział wewnętrzny;
- 2) przykładową lokalizację domów w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) powierzchnię terenu.

§ 7. 1. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone są przez zwymiarowanie na rysunku planu.

2. Ustala się dla terenów, na których wydzielono drogi zgodnie z przepisami § 26 uchwały linię zabudowy na 5,0 m od granicy działki drogowej.

§ 8. Na terenie objętym planem, należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwarunkowania wynikające z:

- 1) przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 2) przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

§ 9. Plan dopuszcza zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w przepisach szczegółowych planu maksymalnie o 3%.

Rozdział 2

Kształtowanie ład przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się następujące tereny jako główny układ przestrzeni publicznych:

- 1) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami ZP;
- 2) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami ZI;
- 3) tereny dróg publicznych zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, oznaczone odpowiednio symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami KX.

2. Terenów, o których mowa w ust. 1 nie należy traktować jako „obszarów przestrzeni publicznych” w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się zastosowanie jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów

oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki itp. na terenach przestrzeni publicznych określonych w § 10 uchwały.

§ 12. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami §7 ust. 2 uchwały;
- 2) dla działek bezpośrednio sąsiadujących ze strefami linii elektroenergetycznych dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią, jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) układ najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością odchylenia do 10°;
- 4) usytuowanie nowo wydzielanych działek krótszym bokiem do drogi publicznej, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki;
- 5) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego od 75° do 90° w stosunku do tegoż pasa, za wyjątkiem działek narożnych;
- 6) na całym obszarze objętym planem zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakaz lokalizowania garaży blaszanych, na całym obszarze objętym planem;
- 8) powierzchnię wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych od 1,5m² do 2,0m² i wysokość do 3,0 m oraz możliwość lokalizacji na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów ZP oraz ZI.

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które są zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów obsługi technicznej gminy;
- 2) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do zbiorczego systemu odprowadzającego lub systemu drenującego, zapewniającego oczyszczenie ścieków oraz w szczególności separację związków ropopochodnych dla wód odprowadzanych z terenów dróg, ulic i parkingów;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni dachów dla terenu U/P do kanalizacji deszczowej, a dla pozostałych terenów odprowadzanie do gruntu;
- 5) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 14. W zakresie ochrony i kształtowania przyrody ustala się dobór, odpowiednich do warunków siedlisk i układów przestrzennych, gatunków roślin.

- § 15. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny:
- 1) oznaczone symbolem MN, wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) oznaczone symbolem U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) oznaczone symbolem ZP i ZI wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 4

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 16. Plan ustala zaopatrzenie wszystkich budynków w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych i energię elektryczną.
- § 17. 1. Plan ustala realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających.
2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.
- § 18. Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej za wyjątkiem przyłączy tymczasowych.
- § 19. Na terenach oznaczonych symbolami U, U/P, ZI, ZP dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty obsługi technicznej gminy, w tym w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną, i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 20. 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 18,0 m liczonej od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.
2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) lokalizację obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz lokalizowania zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 8,0 m od osi linii.
3. W przypadku skablowania linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.
- § 21. 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV ustala się strefę techniczną w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Dla strefy technicznej, o której mowa ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej.
3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w ust. 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku skablowania linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 22. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
 - c) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) podłączenie do istniejącej znajdującej się na terenie planu i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) odprowadzanie zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 2, 3, 4 uchwały,
 - b) rozbudowę istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - b) stosowanie systemu segregacji odpadów,
 - c) składowanie na składowisku odpadów komunalnych obsługującym miasto;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia z sieci lub indywidualnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nN znajdujących się na terenie planu oraz zaopatrzenie z projektowanych sieci elektroenergetycznych SN 15 kV i nN,
 - b) lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN na terenach E;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła,
 - b) stosowanie proekologicznych systemów grzewczych wykorzystujących gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe, biomasę, ekogroszek itp.;
- 8) w zakresie telekomunikacji – dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie oznaczonym U/P.

Rozdział 5

Zasady budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) KDL – droga publiczna klasy lokalnej;
- 3) KDD – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej symbolami KX.

§ 24. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę KDZ1 oraz KDL1.

§ 25. Dla terenów wymienionych w § 23 ust. 1 uchwały ustala się:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej;
- 2) zagospodarowanie minimum 10% powierzchni terenu drogi jako teren biologicznie czynny w postaci pasów zieleni.

§ 26. 1. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných nieoznaczonych na rysunku planu, na wszystkich terenach.

2. Drogi i ciągi, o których mowa w ust. 1 nie mogą być węższe niż 6,0 m jeśli ich długość wynosi do 75,0 m oraz 8,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 75,0 m.

3. Drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, o których mowa w ust. 1 nie mogą być dłuższe niż 250 m.

§ 26a. Dla terenów KDZ1, MN1, MN2, U1 ustala się zasady wyposażenia w miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową:

1) w terenie drogi publicznej KDZ1 oraz w terenach U1, MN1, lub MN2 (w przypadku wyznaczenia w tych terenach stref zamieszkania lub stref ruchu), w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów, ustala się nakaz realizacji:

- a) nie mniej niż 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
- b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
- c) nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

2) ustala się realizację miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

Rozdział 6

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 27. 1. Dopuszcza się realizację usług oświaty oraz usług zdrowia na terenach oznaczonych symbolem MN zgodnie z ustaleniami dla tych terenów, za wyjątkiem ustaleń dotyczących powierzchni działki i zapewnienia miejsc postojowych.

2. W przypadku realizacji usług oświaty oraz usług zdrowia na warunkach określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię działki na 1500 m²;
- 2) co najmniej 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 28. Dla terenów

MN 1 o powierzchni ok. 0,88 ha,
MN 2 o powierzchni ok. 0,73 ha,
MN 3 o powierzchni ok. 1,66 ha,
MN 4 o powierzchni ok. 1,06 ha,
MN 5 o powierzchni ok. 1,53 ha,
MN 6 o powierzchni ok. 2,34 ha,
MN 7 o powierzchni ok. 1,72 ha,
MN 8 o powierzchni ok. 1,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu, gastronomii i warsztatów samochodowych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,3,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60 %,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy działki jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniem linii zabudowy,
 - c1) w terenach MN1 i MN2 dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c2) w terenach MN1 i MN2 ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalną 0,03, maksymalną 0,6,
 - d) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy do 9,5 m,
 - f) układ najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego zgodny z rysunkiem planu,
 - g) zastosowanie w elewacjach budynków maksymalnie dwóch kolorów (nie licząc odcieni),
 - h) zakaz stosowania sidingu, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - i) możliwość realizacji wolnostojącej zabudowy garażowej/gospodarczej, o wysokości do 5,30 m i powierzchni zabudowy do 50,0 m²,
 - j) stosowanie na elewacjach i pokryciu dachu zabudowy garażowej/gospodarczej identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku mieszkalnym,
 - k) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m,
 - l) stosowanie w ogrodzeniach materiałów z drewna, stopów metali, cegły, kamienia z jednoczesnym zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych,
 - ł) realizację zadaszonych osłon pojemników na śmieci w ramach ogrodzeń od strony drogi publicznej umożliwiające zblokowanie z osłoną na sąsiedniej działce za wyjątkiem działek narożnych,
 - m) dachy o nachyleniu połąci od 25° do 45°;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²;
- 4a) w terenach MN1 i MN2 – dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m²;
- 5) szerokość frontu działki na minimum 20,0 m za wyjątkiem działek narożnych;

- 5a) w terenach MN1 i MN2 – dopuszcza się szerokość frontu działki minimum 17m;
- 6) utrzymanie istniejących i realizację nowych obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu;
- 7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez jeden zjazd z drogi publicznej;
- 8) dla terenów MN1, MN2 obsługę komunikacyjną od strony dróg KDD1, KDD6 lub KDZ1;
- 9) konieczność zapewnienia w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
- 10) w terenach MN1 i MN2 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):
 - a) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki - 800 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu - 17m,
 - c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do przyległej drogi lub do istniejących granic działek.”;

§ 29. Dla terenów

U 1 o powierzchni ok. 0,09 ha,

U 2 o powierzchni ok. 0,27 ha,

U 3 o powierzchni ok. 0,75 ha,

U 4 o powierzchni ok. 0,26 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usług nieuciążliwych z wyłączeniem warsztatów samochodowych;
- 2) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej na ostatniej kondygnacji w budynkach usługowych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30 %,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki jeśli nie jest to sprzeczne z ustaleniem linii zabudowy,
 - d) budynki o 2 lub 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) poziom stropu drugiej kondygnacji na wysokości od 6,6 m do 6,8 m nad poziomem terenu,
 - g) zakaz stosowania sidingu, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków,
 - h) w przypadku zwartej pierzei zabudowy zakaz grodzenia od strony linii zabudowy wyznaczonej obowiązującą linią zabudowy,
 - i) dowolną geometrię dachu,
 - j) w terenie U1 ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
minimalną 0,1, maksymalną 0,6 ;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 300 m² ;
- 5) minimalną szerokość frontu działki na 10,0 m, za wyjątkiem działek narożnych;
- 6) realizację obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu;
- 7) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu U1 poprzez drogi KDL1, KDD6,
 - b) dla terenu U2 poprzez drogi KDD1, KDD4,
 - c) dla terenu U3 poprzez drogi KDL1, KDD6,

- d) dla terenu U4 poprzez drogi KDD5, KDD6;
- 8) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wyliczonych według następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług handlu, jednak nie mniej niż 1,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde pełne 15 miejsc w obiektach usług gastronomii jednak nie mniej niż 3,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług innych, jednak nie mniej niż 3,
 - d) 1 miejsce postojowe dla funkcji mieszkaniowej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w obrębie terenów ZP 2, ZP 3 od strony dróg publicznych KDD4, KDD 6;
- 10) w terenie U1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami):
 - a) ustala się minimalną powierzchnię wydzielanej działki - 400m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu - 20m,
 - c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do przyległej drogi lub do istniejących granic działek.

§ 30. Dla terenu U/P 1 o powierzchni ok. 2,26 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług nieuciążliwych oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,65,
 - b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30 %,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - e) dowolną geometrię dachu,
 - f) przeznaczenie niezabudowanych powierzchni działek na urządzenie zieleni;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m² ;
- 4) realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących szkodliwe oddziaływania inwestycji poza terenem własnym;
- 6) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek poprzez jeden zjazd z drogi publicznej;
- 7) możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez teren ZI 1 od strony drogi publicznej KDD1;
- 8) minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 5.

§ 31. 1. Dla terenów

ZP 1 o powierzchni ok. 2,14 ha,

ZP 2 o powierzchni ok. 2,23 ha,

ZP 3 o powierzchni ok. 0,53 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów określonych w pkt 3 oraz § 19 uchwały;

- 3) możliwość lokalizacji infrastruktury towarzyszącej, jak urządzenia sportowe, mała architektura, urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej;
 - 4) zakaz lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem obiektów określonych w § 19;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych od strony dróg publicznych KDD4, KDD6 obsługujących w szczególności tereny U;
 - 7) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych oraz z betonu wylewanego za wyjątkiem nawierzchni ścieżek rowerowych.
2. W przypadku likwidacji strefy, o której mowa w § 21 ust. 1 uchwały, na terenach ZP 2, ZP3 ustala się możliwość realizacji zabudowy o funkcji usługowej z zachowaniem następujących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 2) wysokości zabudowy do 5,4 m;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku 100 m²;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla całego terenu w liniach rozgraniczających na 0,08;
 - 5) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40°;
 - 6) obowiązującą linię zabudowy w odległości 5,0 m od terenu KX 1;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na 90%.

§ 32. Dla terenów

ZI 1 o powierzchni ok. 0,81 ha,

ZI 2 o powierzchni ok. 0,76 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów określonych w § 19 uchwały;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem obiektów określonych w § 19;
- 4) zastosowanie wszystkich warstw roślinności z uwzględnieniem przepisów §20 i §21 uchwały;
- 5) możliwość budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury;
- 6) dla terenu ZI 1 możliwość lokalizacji dojazdów do terenu U/P 1.

§ 33. Dla terenu KDZ 1 o powierzchni ok. 1,25 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 25,0 m;
- 3) wyposażenie w co najmniej jeden chodnik;
- 4) oświetlenie drogi;
- 5) wprowadzenie minimum jednego szpaleru drzew na całej długości, z nasadzeniem drzew w odstępach maksimum 20,0 m.

§ 34. Dla terenu KDL 1 o powierzchni ok. 0,56 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 15,0 m;

- 3) wyposażenie w co najmniej jeden chodnik;
- 4) oświetlenie drogi.

§ 35. Dla terenów

KDD 1 o powierzchni ok. 0,92 ha,

KDD 2 o powierzchni ok. 0,19 ha,

KDD 3 o powierzchni ok. 0,16 ha,

KDD 4 o powierzchni ok. 0,46 ha,

KDD 5 o powierzchni ok. 0,21 ha,

KDD 6 o powierzchni ok. 0,78 ha,

KDD 7 o powierzchni ok. 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dla dróg KDD 1, KDD 6 szerokości w liniach rozgraniczających na 12,0 m;
- 3) dla dróg KDD 2, KDD 3, KDD 4, KDD 5, KDD 7 szerokości w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 4) szerokość jezdni minimum 5,0 m;
- 5) wyposażenie w chodnik;
- 6) oświetlenie drogi.

§ 36. Dla terenów

KDW 1 o powierzchni ok. 0,01 ha,

KDW 2 o powierzchni ok. 0,20 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dla terenu KDW 1 szerokości w liniach rozgraniczających na 6,0 m;
- 3) dla terenu KDW 2 szerokości w liniach rozgraniczających na 10,0 m;
- 4) zakaz grodzenia.

§ 37. Dla terenu KX 1 o łącznej powierzchni ok. 0,3 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 4,0 m;
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni z betonu wylewanego.

§ 38. Dla terenów

E 1 o powierzchni ok. 1,26 ha,

E 2 o powierzchni ok. 64 m², ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń;
- 3) dla terenu E 1 minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10%;
- 4) dla terenu E 2 odległość ścian bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych, wewnętrznej stacji transformatorowej od granicy sąsiedniej działki na co najmniej 1,5 m.

§ 39. Dla terenu K 1 o powierzchni ok. 1,40 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej – przepompownia ścieków;
- 2) możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń;
- 3) możliwość realizacji nowych obiektów jednokondygnacyjnych, o wysokości do 5,4 m, powierzchni zabudowy do 200 m²; i nachyleniu połaci dachowych do 35°;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną na 10%.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 40. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować do produkcji rolniczej, ogrodniczej, sadowniczej, w formie terenów zieleni, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem.

§ 41. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, U, U/P w wysokości 10 %;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 powyżej w wysokości 0,0%.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie

Jarosław Wiktorowicz

