

**Uchwała Nr X/117/03
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 27 sierpnia 2003 r.**

w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 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), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717) oraz art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41poz.412, Nr 111 poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz. 1157, Nr 14 poz.124, Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112), a także w związku z wykonaniem uchwały Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXXIV/171/01 z dnia 28 grudnia 2001 r., Rada Miejska w Opocznie uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna uchwalonego uchwałą Nr III/14/94 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24 sierpnia 1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 24, poz. 141 z 1994 r. ze zmianami: Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego z 1998 r. Nr 15 poz. 219, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 95 poz. 981, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. Nr 81 poz. 1528, Nr 258 poz. 3237, Nr 295 poz. 3519 i poz. 3520.
2. Zmiana obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie:
 - przebiegu linii rozgraniczających tereny przeznaczone na różne funkcje,
 - obowiązujących linii podziału terenu na działki,
 - obowiązujących linii zabudowy,
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - osi architektonicznych obiektów na wybranych działkach.
4. Na rysunku zmiany planu przedstawiono także:
 - orientacyjne linie podziału na działki budowlane terenu przeznaczanego do scalania i podziału,
 - orientacyjną lokalizację stacji transformatorowych,
 - graficzne oznaczenie lokalizacji, wzdłuż wybranych ulic, drzew osiągających niewielkie rozmiary w stanie dojrzałym.

**ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku zmiany planu, przeznaczenie terenów pod:
 - 1) **KZ** – gminną ulicę zbiorczą,
 - 2) **KL** – gminną ulicę lokalną,
 - 3) **KD** – gminną ulicę dojazdową,
 - 4) **KS** – zabudowę związaną z obsługą komunikacji,
 - 5) **M/U** – zabudowę mieszkaniową, o niskiej intensywności zabudowy, z możliwością lokalizacji usług w obiektach mieszkalnych,
 - 6) **MN/U** – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością realizacji usług w obiektach mieszkalnych, realizowaną jako zorganizowaną działalność inwestycyjną,
 - 7) **UK,UP/M** – zabudowę związaną z usługami komercyjnymi lub usługami publicznymi, z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej.

2. Funkcje terenów

- a) **funkcja podstawowa** – oznaczona jest na rysunku zmiany planu jako pojedynczy symbol (samodzielnie lub do ukośnika w przypadku występowania funkcji uzupełniającej),
- b) **funkcja uzupełniająca** – występuje po jako symbol funkcji po ukośniku (po symbolu funkcji podstawowej). Lokalizacja funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej (zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce). Przy lokalizacji zabudowy mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej standard zamieszkiwania zapewnia inwestor we własnym zakresie.
- c) **funkcja wykluczona** – to mogąca ujemnie oddziaływać na środowisko działalność usługowa, wymagająca opracowania raportu jej wpływu na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust. 1, pkt. 1 Prawa Ochrony Środowiska oraz art. 4, ust. 3, pkt. 1 ustawy o wprowadzeniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.

§ 3

Parametry układu komunikacji:

1. Szerokości ulic i dróg w liniach rozgraniczających:
 - 1) ulica zbiorcza (KZ) – 25,0 m
 - 2) ulice lokalne (KL-1) – 18,0 m,
 - 3) ulice lokalne (KL-2) – 15,0 m,
 - 4) drogi dojazdowe (KD-1) – 12,0 m,
 - 5) drogi dojazdowe (KD-2) – 10,0 m.
2. Place manewrowe na zakończeniach ulic KD-1, przedstawione na rysunku zmiany planu, posiadają wymiary 16 x 16 m.
3. Narożne ścieżki linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zapewniające pole widoczności:
 - 1) na skrzyżowaniach ulicy zbiorczej z ulicami niższych klas – 10 x 10m,
 - 2) na skrzyżowaniach pozostałych ulic – 5 x 5 m.
4. Odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogi oznaczono na rysunku planu jako obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4

Zasady kształtowania układu komunikacji:

1. Zakaz projektowania zjazdów z działek budowlanych na ulice zbiorcze przebiegające wzdłuż południowej i zachodniej granicy opracowania.
2. Obsługa komunikacyjna nowozagospodarowywanych terenów, położonych wzdłuż ulic zbiorczych, odrębnym systemem ulic lokalnych i dojazdowych.
3. Projektowanie i realizacja zatok postojowych wzdłuż dróg lokalnych.
4. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrywanej w wodę o parametrach zgodnych z przepisami w tym zakresie. Budowa sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic.
2. Przy projektowaniu obiektów należy uwzględniać zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie.
3. Odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej.
4. Odprowadzenie wód deszczowych siecią kanalizacji deszczowej.
5. Zasilanie osiedli w gaz po zaistnieniu warunków uzgodnionych z przedsiębiorstwem gazowniczym.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie z sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości sieci kablowych oraz stacji transformatorowych oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
7. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
8. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w projektach zagospodarowania terenów lub działek budowlanych.

§ 6**Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym zasady podziału terenu na działki.**

1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **M/U-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne realizowane jako budynki jednorodzinne lub budynki szeregowe, czterorodzinne a także wielorodzinne, o niskiej intensywności zabudowy, należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy przedstawionej na rysunku zmiany planu,
 - b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych; pomieszczenia gospodarcze powinny być realizowane w jednym obrysie z budynkiem mieszkalnym,
 - c) w zagospodarowaniu terenu możliwa lokalizacja zespołów garaży, jako sposób zagospodarowania terenu związanego z obsługą zabudowy mieszkaniowej
 - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów jednospadowych i asymetrycznych oraz imitacji połączeń dachowych na ścianach budynków,
 - e) na działkach przyległych do ulicy zbiorczej należy formować pas zieleni izolacyjnej od uciążliwości tej drogi,
 - f) zakaz organizowania zjazdów na ulicę zbiorczą, przylegającą do południowej części terenu.
- 2) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) minimum 40% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) możliwy jest podział terenu, odpowiednio do charakteru zrealizowanej zabudowy,
 - b) istnieje możliwość dostosowania podziału terenu na działki do potrzeb przyszłych właścicieli pod warunkiem:
 - podziału całości terenu,
 - wydzielania działek pod budynkiem wraz z terenem niezbędnym do jego funkcjonowania i obsługi,
 - zachowania zakazu organizowania zjazdów na ulicę zbiorczą, przylegającą do południowej części terenu.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **M/U-2** obowiązują następujące ustalenia:

Teren może być zabudowany i zagospodarowany według zasad ustalonych dla terenu oznaczonego symbolem M/U – 1 lub w sposób przedstawiony na rysunku zmiany planu jako alternatywny, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne, realizowane jako jednorodzinne, należy lokalizować w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej, w sposób przedstawiony na rysunku zmiany planu,
 - b) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych; pomieszczenia gospodarcze powinny być realizowane w jednym obrysie z budynkiem mieszkalnym,
 - c) obowiązująca linia zabudowy dotyczy głównej elewacji budynku, wystające części budynków nie mogą jednak przekroczyć minimalnych odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi drogi, o których mowa w przepisach szczególnych,
 - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów jednospadowych i asymetrycznych oraz imitacji połączeń dachowych na ścianach budynków,
 - e) na działkach przyległych do ulicy zbiorczej należy formować pas zieleni izolacyjnej od uciążliwości tej drogi,
 - f) zakaz organizowania zjazdów na ulicę zbiorczą, przylegającą do południowej części terenu.
- 2) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji plus użytkowe poddasze,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35% powierzchni działki,
 - e) minimum 40% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- podział terenu według zasady przedstawionej na rysunku zmiany planu,
 - różnice w powierzchni działek wydzielanych w postępowaniu administracyjnym o podziale mogą być nie większe niż 10% i mogą wynikać z potrzeby rozliczeń powierzchni gruntów wniesionych do podziału przez dotychczasowych właścicieli.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu można realizować po przeprowadzeniu procedury scalenia gruntów i podziału na działki budowlane,
 - b) zabudowa terenu budynkami jednorodzinnymi,
 - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych; pomieszczenia gospodarcze powinny być realizowane w jednym obrysie z budynkiem mieszkalnym,
 - d) możliwość budowy garaży wolnostojących pod warunkiem wspólnego z budynkiem mieszkalnym rozwiązania architektonicznego,
 - e) obowiązująca linia zabudowy dotyczy głównej elewacji budynku, wystające części budynków nie mogą jednak przekroczyć minimalnych odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi drogi, o których mowa w przepisach szczególnych,
 - f) na zamknięciu ulic należy lokalizować osie architektoniczne budynków posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnąć przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury obiektu lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem,
 - g) na działkach przyległych do ulicy zbiorczej należy formować pas zieleni izolacyjnej od uciążliwości tej drogi,
 - h) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połączy dachowych na ścianach budynków,
 - i) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,0 m od poziomu terenu,
 - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połączy 30° – 45°.
 - 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się korekty w szerokości poszczególnych działek, wynikające z rozliczeń powierzchni należnych poszczególnym właścicielom nieruchomości objętych procedurą scalenia i podziału, pod warunkiem, że szerokość działki nie powinna wynosić mniej niż 22 m.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **UK,UP/M** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu obiektami związanymi z usługami komercyjnymi lub publicznymi może być uzupełnione funkcją mieszkalną jako funkcją uzupełniającą,
 - b) mieszkania mogą być projektowane w budynku usługowym pod warunkiem zaprojektowania odrębnego wejścia,
 - c) na działce należy projektować rozdzielność ruchu dostawczego od ruchu pieszego,
 - d) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej z działalnością usługową realizowaną w parterach budynków, zabudowę należy zaprojektować w formie kondominium, z przestrzenią publiczną wewnętrzną dla mieszkańców i przestrzenią publiczną ogólnie dostępną, z zielenią towarzyszącą oraz małą architekturą; usługi zlokalizowane w parterach budynków nie mogą stanowić jednej przestrzeni handlowej
 - e) samodzielne obiekty przeznaczone pod usługi handlowe nie mogą posiadać powierzchni sprzedaży większej niż 500 m², a na tym terenie może występować tylko jeden taki obiekt,
 - f) szczegółowe proporcje terenu przeznaczonego pod zabudowę do terenu przestrzeni publicznej z zielenią towarzyszącą oraz terenów niezbędnych pod parkingi, określone mogą być oddzielnie dla każdej działki lub dla kilku działek łącznie.
 - 2) Parametry zabudowy:
 - a) wysokość budynków w zależności od rodzaju realizowanej usługi i potrzeb inwestora, nie może przekraczać trzech kondygnacji,

- b) działka może być zabudowana w 40%, pozostała część terenu musi być zagospodarowana jako ogólnie dostępna przestrzeń publiczna z zielenią towarzyszącą, obiektami małej architektury i parkingami.
- 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- podział działki dopuszczalny, jeśli zabudowa będzie realizowana przez kilku inwestorów, pod warunkiem wspólnego rozwiązania zabudowy i zagospodarowania wydzielanych działek,
 - obowiązek zapewnienia bezpośredniego, bezpiecznego i zgodnego z normami technicznymi dostępu do drogi publicznej oraz odpowiedniej do wielkości budynku i umieszczonej w nim funkcji, powierzchni związanej z jego obsługą, o której mowa w pkt.2b.

§ 7

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

- Do czasu przeprowadzenia procedury scalenia i podziału terenu na działki budowlane oraz zagospodarowania terenów na funkcje zgodne ze zmianą planu - grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
- Tymczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania gruntów nie ustala się.

§ 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

- Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu.
- Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności usługowej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
- Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą szkodliwie oddziaływać na środowisko i wymagają sporządzenia raportu ich wpływu na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust. 1, pkt. 1 Prawa Ochrony Środowiska oraz art. 4, ust. 3, pkt. 1 ustawy o wprowadzeniu ustawy – Prawo Ochrony Środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.
- Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
- Stosowanie do ogrzewania ekologicznych nośników energii lub pozyskiwania ciepła z odnawialnych źródeł energii.
- Obowiązek zaprojektowania pasów zieleni izolacyjnej i przyulicznych nasadzeń drzew osiagających niewielkie rozmiary w stanie dojrzałym wg orientacyjnych oznaczeń na rysunku planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 7

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- **M/U-1** w wysokości 30 %,
- **M/U-2** w wysokości 30 %,
- **MN/U** w wysokości 30 %,
- **UK, UP/M,** w wysokości 30 %,

z wyłączeniem gruntów komunalnych.

§ 8

Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna, uchwalonego uchwałą Nr III/14/94 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24 sierpnia 1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 24, poz. 141 z 1994 r. ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr IV/36/98 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 9 czerwca 1998 ogłoszoną w Dz. Urz. z roku 1998, Nr 15, poz. 219.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 10

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie**

Janusz Macierzyński