

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO  
MIASTA OPOCZNA  
DLA OBSZARU ZAWARTEGO MIĘDZY ULICAMI:  
INOWŁODZKA, ŚWIERKOWA, PARTYZANTÓW I JANA PAWŁA II**

**Sporządził:**

Burmistrz Opoczna

**Opracował zespół w składzie:**

Projekt planu: mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska – członek Okręgowej Izby Urbanistycznej w Warszawie wpisana pod numerem WA-348

mgr Wanda Stolarska – członek Okręgowej Izby Urbanistycznej w Warszawie wpisana pod numerem WA-258

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki członek Okręgowej Izby Urbanistycznej w Warszawie wpisany pod numerem WA-026

środowisko przyrodnicze: mgr Grzegorz Myśliński

**UCHWAŁA Nr III/24/06**  
**RADY MIEJSKIEJ w OPOCZNIE**  
**z dnia 29 grudnia 2006 r.**

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Miasta Opoczna dla terenu zawartego między ulicami:  
Inowłodzką, Świerkową, Partyzantów, Jana Pawła II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) i 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w wypełnieniu Uchwały Nr XVII/33/2000 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 16 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta – Gminy Opoczno dla fragmentu miasta Opoczna Rada Miejska w Opocznie postanawia, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna w skali 1:1000.

**§ 2.**

Granica planu określona została na rysunku planu.

**§ 3.**

Plan obowiązuje na obszarze wyznaczonym granicą planu w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) sposobu kształtowania przestrzeni publicznych w tym placów, dróg, zieleni miejskiej, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych;
- 4) ustaleń dla terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 5) zasad obsługi w infrastrukturę techniczną;
- 6) zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 8) ustaleń dotyczących tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

**§ 4.**

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń planu.

**DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i  
zabudowy terenów objętych ustaleniami planu.**

**§ 5.**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która przylega do terenu drogi publicznej. Działki budowlane, których dostęp do drogi publicznej jest

zapewniony poprzez drogę wewnętrzną lub sięgacz dojazdowy nie mają określonego frontu;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wyprowadzać zabudowy;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wyprowadzać zabudowy oraz wzdłuż której należy sytuować frontową ścianę zabudowy;
- 4) **objektach obsługi technicznej miasta** – należy przez to rozumieć wszystkie budowle i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, oraz dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu oraz umożliwiające wymianę informacji miejskiej;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 7) **symbol przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów funkcjonalnych określające ich przeznaczenie;
- 8) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie określonym w §3 niniejszej uchwały, wyznaczony obligatoryjnymi liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia terenu;
- 9) **terenie komunikacji** – należy przez to rozumieć teren drogi publicznej, drogi wewnętrznej, sięgacza dojazdowego, ciągu pieszo-rowerowego, dla których obowiązują ustalenia w zakresie określonym w §3 niniejszej uchwały, które wyznaczono obligatoryjnymi liniami rozgraniczającymi, oraz określono symbolem przeznaczenia terenu;
- 10) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji mierzonej po obrysie murów łącznie z balkonami, loggiami i tarasami, wszystkich obiektów na działce - do powierzchni działki, na której są one usytuowane.

## § 6.

Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## § 7.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 3) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 4) tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem **ZP**;

- 5) tereny obiektów obsługi technicznej miasta – oznaczone symbolem **IT**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej z pasem zieleni – oznaczone symbolem **KGZ**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej wraz z pasem zieleni – oznaczone symbolem przeznaczenia **KLZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KW**;
- 11) tereny publicznych parkingów samochodowych – oznaczone symbolem **KSP**;
- 12) tereny ciągów pieszo- rowerowych – oznaczone symbolem **CP**.

#### **§ 8.**

Wprowadza się na terenie objętym ustaleniami planu całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz obiektów obsługi technicznej miasta.

#### **§ 9.**

Na terenie objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> oraz dystrybucji paliw i materiałów niebezpiecznych.

#### **§ 10.**

Na terenie objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

#### **§ 11.**

Plan wyznacza tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów publicznych;
- 2) tereny zieleni parkowej.

#### **§ 12.**

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do działek budowlanych można wydzielić w trakcie obowiązywania planu drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe przy czym:
  - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających sięgacza dojazdowego
    - o długości do 50 m wynosi 6,0 m,
    - o długości od 50 m do 100 m wynosi 8,0 m,
    - o długości powyżej 100 m wynosi 10,0 m;
  - c) sięgacze dojazdowe muszą być zakończone placem manewrowym o powierzchni minimalnej 400 m<sup>2</sup> i ukształtowanym w sposób umożliwiający właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa,
  - d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500 m;

- 4) wszystkie budynki muszą posiadać elewacje wykonane z materiałów do tego przystosowanych i nierozprzestrzeniających ognia;
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać dachy wykonane z materiałów do tego przystosowanych i nierozprzestrzeniających ognia;
- 6) wyklucza się stosowanie na pokrycia dachowe budynków słomy oraz drewna;
- 7) zagospodarowanie wszystkich terenów przeznaczonych na cele publiczne musi zapewniać obsługę osób niepełnosprawnych;
- 8) ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszorowerowych powinno być wykonane w linii rozgraniczającej z tymi terenami;
- 9) całkowita wysokość ogrodzenia od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszorowerowych powinna wynosić od 160 cm do 180cm;
- 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) całkowita wysokość ogrodzenia działki od strony sąsiada nie powinna być większa niż 180cm.

### **§ 13.**

Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej;
- 2) dla funkcji biurowych, usługowych, handlowych oraz wszelkiej działalności komercyjnej i administracyjnej należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) ustala się, że dla funkcji gastronomicznych należy zapewnić 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) ustala się, że dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

## **Rozdział 3. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

### **§ 14.**

Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, wymiany informacji, energetyczne, gazownicze oraz ciepłownicze należy wykonać zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Urząd Miasta Opoczna.

### **§ 15.**

Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszorowerowych oraz terenów zieleni parkowej.

### **§ 16.**

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą posiadać przyłącza energetyczne umożliwiające zaopatrzenie budynków i działek budowlanych w energię elektryczną;
- 2) wszystkie drogi publiczne, ciągi pieszorowerowe, ciągi piesze, tereny zieleni winny posiadać oświetlenie;
- 3) wydzielenie działki pod stacje transformatorowe musi umożliwiać dojazd do nich z drogi publicznej;
- 4) ustala się, że działki na cele noworealizowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV muszą posiadać wymiary 6m x 5m;
- 5) nowa sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana jako podziemna.

#### **§ 17.**

Wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

#### **§ 18.**

Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub wszelkie odnawialne źródła energii.

#### **§ 19.**

Wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki.

#### **§ 20.**

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszystkie działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) ścieki z kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 3) wody opadowe z działek budowlanych i dachów powinny być zatrzymane w granicy działki budowlanej;
- 4) drogi publiczne za wyjątkiem dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych powinny być wyposażone w kanalizację deszczową;
- 5) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z terenów potencjalnie narażonych na zanieczyszczenia zgodnie z przepisami w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 6) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

#### **§ 21.**

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) całkowity zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 2) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych ustala się obowiązek ich selektywnego gromadzenia na terenie własnej działki oraz unieszkodliwiania, odpowiednio dla danego typu odpadów niebezpiecznych;
- 3) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka musi być wyposażona w oddzielne pojemniki odpadków szklanych, papierowych, plastikowych oraz pozostałych;
- 4) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników dla poszczególnych odpadków dla kilku działek;
- 5) odpady gromadzone na obszarze objętym ustaleniami planu będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych lub inne wskazane przez właściwe organy.

### **Rozdział 4. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.**

#### **§ 22.**

Każda działka budowlana musi posiadać możliwość:

- 1) dostępu do drogi publicznej;
- 2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
- 4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 23.**

Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych.

### **§ 24.**

Ustala się, że działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie uniemożliwia lub utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone. Dopuszcza się w takich przypadkach podziały działek dokonywane przez pojedynczych właścicieli i grupy właścicieli pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami niniejszego planu.

### **§ 25.**

W przypadku scalania i podziału działek, jeśli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć:

- 1) minimalne wielkości działek budowlanych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych wskazane w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych minimalny front działki 20 m;
- 3) na cele zabudowy usługowej minimalny front działki 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być 70° do 90°;
- 5) nowowydzielane działki budowlane muszą spełniać wszystkie warunki określone w § 22 niniejszej uchwały.

### **§ 26.**

Dopuszcza się realizację jednego obiektu budowlanego na dwóch lub więcej sąsiadujących ze sobą działkach budowlanych należących do jednego właściciela lub władającego bez konieczności ich wcześniejszego scalania, jeśli łącznie nieruchomości te spełniają warunki określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

## **Rozdział 5. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony przyrody, środowiska i zdrowia ludzi.**

### **§ 27.**

Ustala się strefy ochronne w postaci pasa terenu o szerokości 14,5 m w obie strony od osi napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w obrębie stref dopuszcza się czasowe przebywanie ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) w obrębie strefy ochronnej nie wolno lokalizować części budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi;
- 3) w obrębie stref nie wolno lokalizować części mieszkalnych budynków i budynków wymagających szczególnej ochrony jak; szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.
- 4) strefa ochronna ulega likwidacji w momencie likwidacji napowietrznej linii 110 kV lub jej zamiany na linię kablową podziemną.

### **§ 28.**

Ustala się strefę ochronną 50 m wokół terenów cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której zakazuje się:

- 1) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;

- 2) zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

#### **§ 29.**

Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane.

#### **§ 30.**

Ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu, dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### **§ 31.**

Wskazuje się strefę ochrony pośredniej 615 m od ujęcia wody, w granicach której znajduje się cały teren opracowania. Z uwagi na lokalizację ujęcia wody dla miasta Opoczna warunkiem dopuszczającym zabudowę jest wcześniejsze uzbrojenie terenu w kanalizację miejską (sanitarną i deszczową) i sieć wodociagową oraz nakaz składowania odpadów bez możliwości kompostowania.

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

#### **Rozdział 6. Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych**

#### **§ 32.**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem przeznaczenia MN.**

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością wprowadzenia usług,
  - b) dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego oraz usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek zabudowy mieszkaniowej oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy,
  - b) wprowadza się zakaz realizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
  - c) powierzchnia użytkowa handlu lub usług może wynosić maksymalnie 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - d) handlu lub usług nie można lokalizować w budynku odrębnym,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od niej,
  - f) nie wolno realizować budynku gospodarczego i garażowego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych,
  - g) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości zabudowy 7m,
  - h) zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,



- i) dachy budynków mieszkalnych należy wykonać jako wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, przy czym główna kalenica powinna być równoległa do drogi przez którą następuje wjazd na działkę, a główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - j) zabudowa garażowa i gospodarcza musi mieć dachy o spadkach większych niż 25°,
  - k) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 45 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
  - l) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodnictwa lub sadownictwa;
- 3) ustala się następujące szczegółowe wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

RODZAJ USTALENIA Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem przeznaczenia <b>MN</b>		Wartości liczbowe ustalenia
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
1	maksymalny w.i.z.	0.5
2	minimalny w.i.z.	0.25
3	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12
4	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	2
	poddaszowych	1
5	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej (% powierzchni działki)	70
6	maksymalna powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	2000
7	minimalna powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	700
8	minimalna szerokość frontu działki (m)	20
9	maksymalna szerokość frontu działki (m)	40

### § 33.

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU.**

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
  - b) dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego oraz usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny, jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy, jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy,
  - b) wprowadza się zakaz realizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od niej,

- d) nie wolno realizować budynku gospodarczego i garażowego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych,
  - e) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości zabudowy 7 m,
  - f) wolnostojąca zabudowa usługowa może być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia o maksymalnej wysokości 7 m,
  - g) zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - h) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy wykonać jako wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, przy czym główna kalenica powinna być równoległa do drogi, przez którą następuje wjazd na działkę, a główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - i) zabudowa garażowa i gospodarcza musi mieć dachy o spadkach większych niż 25°,
  - j) poziom parteru budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego nie może być zlokalizowany wyżej jak 45 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
  - k) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodnictwa lub sadownictwa;
- 3) ustala się następujące szczegółowe dane liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

RODZAJ USTALENIA Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem przeznaczenia <b>MNU</b>		Wartości liczbowe ustalenia	
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
1	maksymalny w.i.z.	0.75	
2	minimalny w.i.z.	0.25	
3	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12	
4	maksymalna ilość kondygnacji zabudowy	Pełnych	2
		poddaszowych	1
5	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej (% powierzchni działki)	40	
6	maksymalna powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	2000	
7	minimalna powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	700	
8	minimalna szerokość frontu działki (m)	20	

### § 34.

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane terenów usług oznaczonych symbolem przeznaczenia U.**

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady dotyczące przeznaczenia:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się mieszkania służbowe;
- 2) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nie wolno realizować zabudowy garażowej i gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych,

- b) dojazd i wejście na teren działki może nastąpić tylko z drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub sięgacza dojazdowego o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10m,
  - c) zabudowę usługową należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od niej,
  - e) przyziemie budynku usługowego musi być zlokalizowane na wysokości nie większej niż 30cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku,
  - f) dach budynku należy wykonać jako wielospadowy o spadkach od 30° do 45°, przy czym główna kalenica powinna być równoległa do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia KGZ,
  - g) zabudowa garażowa i gospodarcza musi mieć dachy o spadkach większych niż 25°,
  - h) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodnictwa lub sadownictwa;
- 3) ustala się następujące szczegółowe dane liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy usługowej, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki budowlane:

RODZAJ USTALENIA Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem przeznaczenia <b>U</b>		Wartości liczbowe ustalenia
<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
1.	maksymalny w.i.z.	1.0
2.	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12
3.	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	2
	poddaszowych	1
4.	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na jednej działce budowlanej (% powierzchni działki)	30
5.	minimalna powierzchnia działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	800

### § 35.

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia ZP przeznacza się na cele zieleni parkowej ogólnodostępnej;
- 2) teren musi być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych;
- 3) 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
- 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów usługowych, przy czym:
  - a) na każde 1500 m<sup>2</sup> terenu zieleni parkowej można zrealizować jeden obiekt usługowy,
  - b) powierzchnia budynku usługowego nie może przekraczać 35 m<sup>2</sup> powierzchni,
  - c) budynki usługowe należy realizować jako jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości 7 m,
  - d) dachy na budynkach usługowych należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o spadkach od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - e) zabrania się realizacji zabudowy usługowej jako tymczasowej;

- 6) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem produkcji rolnej, ogrodnictwa lub sadownictwa.

### **§ 36.**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane terenów obiektów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia IT.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia IT przeznaczają się na cele ujęcia wód podziemnych;
- 2) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia IT nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
  - b) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - d) wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

### **§ 37.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych klasy drogi głównej z pasem zieleni oznaczonych symbolem przeznaczenia KGZ.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KGZ przeznaczają się na cele dróg publicznych klasy drogi głównej z pasem zieleni;
- 2) dla terenów oznaczonych KGZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 25 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej powinna wynosić 14m,
  - c) jezdnia musi posiadać 4 pasy ruchu, po dwa w każdym kierunku,
  - d) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5m po jednej ze stron pasa drogowego,
  - e) należy wykonać 2 pasy zieleni wysokiej o szerokości 3m pomiędzy chodnikami, a jezdnią,
  - f) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
  - g) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - h) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dróg publicznych jako nieutwardzonych dróg publicznych bez kanalizacji deszczowej,
  - i) nie dopuszcza się lokalizowania wjazdów na działki budowlane wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KGZ z wyjątkiem istniejących zjazdów.

### **§ 38.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych klasy dróg zbiorczych oznaczonych symbolem przeznaczenia KZ.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KZ przeznacza się na cele dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) dla terenów oznaczonych KZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 25m,
  - b) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 7 m,
  - c) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5m po każdej ze stron pasa drogowego,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
  - e) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - f) nie dopuszcza się lokalizowania wjazdów na działki budowlane z drogi oznaczonej symbolem KZ,
  - g) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dróg publicznych jako nieutwardzonych dróg publicznych bez kanalizacji deszczowej.

**§ 39.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej wraz z pasem zieleni oznaczonych symbolem przeznaczenia KLZ.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KLZ przeznacza się na cele dróg publicznych klasy drogi lokalnej z pasem zieleni;
- 2) dla terenów oznaczonych KLZ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 16 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 7 m,
  - c) minimalna szerokość chodnika wynosi 2 m po każdej ze stron pasa drogowego,
  - d) należy wykonać 2 pasy zieleni wysokiej szerokości minimalnej 3m. wzdłuż całego pasa drogowego,
  - e) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
  - f) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - g) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dróg publicznych jako nieutwardzonych dróg publicznych bez kanalizacji deszczowej.

**§ 40.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem przeznaczenia KD.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KD przeznacza się na cele dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów oznaczonych KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 10 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni wynosi 6 m,
  - c) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,5m,
  - d) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
  - e) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - f) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dróg publicznych jako nieutwardzonych dróg publicznych bez kanalizacji deszczowej.

**§ 41.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia KW.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KW przeznacza się na cele dróg wewnętrznych;
- 2) dla terenów oznaczonych KW ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 6 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni wynosi 5 m,
  - c) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych,
  - d) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów dróg wewnętrznych jako nieutwardzonych bez kanalizacji deszczowej.

**§ 42.**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy oraz zasad i warunków podziału na działki budowlane terenów parkingów wielostanowiskowych oznaczonych symbolem przeznaczenia KSP.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia KSP przeznacza się na cele parkingów wielostanowiskowych publicznych;
- 2) ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi należy realizować jako naziemne,
  - b) teren parkingów musi być dostępny od strony terenów dróg publicznych,
  - c) minimalna szerokość stanowiska parkingowego wynosi 2,5m, minimalna głębokość 5m,
  - d) minimalna odległość parkingów wielostanowiskowych od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej winna wynosić 10 m,
  - e) zabrania się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
  - f) należy pozostawić minimum 20% terenu w liniach rozgraniczających jako teren biologicznie czynny,
  - g) teren parkingów musi posiadać nawierzchnie utwardzoną,
  - h) wody opadowe z terenów potencjalnie narażonych na zanieczyszczenie winny być podczyszczane i odprowadzane w sposób określony w przepisach szczególnych.

**§ 43.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolem przeznaczenia CP.**

- 1) ustala się, że tereny oznaczone symbolem przeznaczenia CP przeznacza się na cele ciągów pieszo-rowerowych,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem CP ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m,
  - b) minimalna szerokość chodnika wynosi 3 m,
  - c) minimalna szerokość ścieżki rowerowej 2 m,
  - d) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów ciągów pieszo-rowerowych jako nieutwardzonych.

**DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

## Rozdział 8. Ustalenia końcowe.

### § 44.

1. Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w następujących wysokościach:

- 1) MN - 30%;
- 2) MNU - 30%;
- 3) U - 30%.

2. Dla pozostałych terenów stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.

### § 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

### § 46.

Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

### § 47.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Opocznie

Janusz Macierzyński

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janusz Macierzyński', written over the printed name.

