

**Uchwała Nr V/53/07
Rady Miejskiej w Opcznie
z dnia 29 marca 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej – Uchwała Nr XVIII/196/04 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 30.06.2004 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 102, poz. 1055; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1551 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635).

**DZIAŁ I
Przepisy Ogólne
Rozdział 1**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/196/04 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 30.06.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opczno przyjętego uchwałą Nr III/27/06 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 29 grudnia 2006 w sprawie „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opczno”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Opczno, zwany dalej „planem”.

§ 2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącym integralny załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice projektowanego Spalsko-Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) obszary zalewowe

3. Oznaczenia dróg publicznych leżących poza granicami opracowania są warstwą informacyjną i nie stanowią ustaleń planu.

4. Ustalenia planu nie mogące być odwzorowane rysunkiem zawarte są tylko w części tekstowej uchwały.

§ 4. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1- rysunek planu
- 2) nr 2- określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) nr 3- określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 5.1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu: granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 6.1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „emisja zanieczyszczeń”- należy przez to rozumieć zanieczyszczenia wód, powietrza i gleb oraz hałas, związane z użytkowaniem obiektów budowlanych i zainstalowanych w obrębie terenów instalacji i urządzeń;
- 2) „funkcja terenu podstawowa”- należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
- 3) „funkcja terenu uzupełniająca” - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, która nie zmienia generalnego charakteru tego użytkowania;
- 4) „gabaryty obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, w szczególności określające jego wysokość i długość jego elewacji frontowej;
- 5) „korytarz ekologiczny”- należy przez to rozumieć lokalny przebieg powiązań przyrodniczych w obrębie cieków wodnych wraz z otaczającą je zielenią, a także strefy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów otwartych, umożliwiające migracje dziko żyjących gatunków zwierząt i mikrofauny;
- 6) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego obiektu;
- 8) „nieruchomość gruntowa”- należy przez to rozumieć jedną lub więcej działek budowlanych, znajdujących się we władaniu jednego inwestora, którymi może on dysponować w celach budowlanych;
- 9) „obiekt zabytkowy”- należy przez to rozumieć obiekt wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 10) „objektach obsługi technicznej” – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym,
- 11) „powierzchnia biologicznie czynna”- należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana (w głąb gruntu, na nim oraz pod nim), nie stanowi utwardzonych dojazdów i dojeżdżających pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, a także ciek i zbiorniki wodne;
- 12) „powierzchnia zabudowana”- należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 13) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania;
- 14) „sięgacz dojazdowy” – należy przez to rozumieć nieprzelotową drogę wewnętrzną zakończoną placem do zawracania samochodów, stanowiącą dostęp do działki lub działek budowlanych;
- 15) „strefa ochrony konserwatorskiej”- należy przez to rozumieć strefę historycznie ukształtowanego zespołu zabudowy oraz krajobrazu kulturowego, objętą ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 16) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie podstawowym sposobie użytkowania, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 17) „tereny otwarte”- należy przez to rozumieć tereny pozostające poza zwartą zabudową , w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zadrzewień;
- 18) „tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu;
- 19) „uciążliwość”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;
- 20) „udział powierzchni biologicznie czynnej”- należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 21) „udział powierzchni zabudowanej” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni obiektów budowlanych położonych w obrębie działki, w tym budynków, obiektów tymczasowych, wiat oraz utwardzonych ciągów pieszych i dróg dojazdowych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 22) „udział powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni budynków położonych w obrębie działki, liczony po obrysie zewnętrznym murów do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 23) „układ dachu”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 24) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od poziomu gruntu rodzimego pośrodku elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

25) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe.

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 7.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, produkcyjnej, usługowej, sportu i rekreacji, zieleni wypoczynkowej, użytków zielonych, komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej, przebiegu sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem MN - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) U – dla terenów zabudowy usług,
- 2) US - dla terenów sportu i rekreacji,

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) Re – dla terenów rolniczych w strefie ekologicznej,
- 2) R – dla terenów rolniczych,
- 3) RU - dla terenów zabudowy obsługi produkcji rolnictwa w gospodarstwach rolnych,
- 4) P - dla terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej, składów i magazynów.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zieleni urządzonej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) ZP - dla terenów zieleni parkowej,
- 2) ZPK – dla terenów zieleni parkowej objętej ochroną wojewódzkiego konserwatora zabytków,

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) KD - dla terenów komunikacji drogowej - stacji paliw, parkingów, placów manewrowych,
- 2) KD – GP – dla terenów komunikacji drogowej – ulic głównych ruchu przyspieszonego,
- 3) KD –G - dla terenów komunikacji drogowej - ulic głównych,
- 4) KD –Z - dla terenów komunikacji drogowej - ulic zbiorczych,
- 5) KD –L - dla terenów komunikacji drogowej - ulic lokalnych,
- 6) KD -D - dla terenów komunikacji drogowej - ulic dojazdowych,
- 7) KX - dla terenów komunikacji pieszej i rowerowej.

7. W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku następującymi symbolami:

- 1) K - dla terenów obiektów i urządzeń kanalizacji,
- 2) W - dla terenów obiektów i urządzeń wodociągowych.

8. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

9. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie; zasady wprowadzania funkcji uzupełniających zawierają ustalenia Działu II niniejszej uchwały.

10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej w ramach usług towarzyszących plan ustala zakaz prowadzenia następujących działalności gospodarczych: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie środowiska o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

11. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego;
- 3) realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9.1. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów usługowo – handlowych na terenach MN, U, US jeśli:

- 1) powierzchnia pojedynczego obiektu nie przekroczy 35 m²;
- 2) wysokość pojedynczego obiektu nie przekroczy 4 m,
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Jeśli zaprzestano wykorzystywania obiektu do celów usługowych lub handlowych na okres dłuższy niż 1 rok, obiekt ten należy zlikwidować na koszt jego właściciela.

§ 10.1. Wszelka zabudowa, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych, dopuszczona w ustaleniach szczegółowych na terenach funkcjonalnych, na których wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

2. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej obowiązują dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących.

3. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej obowiązują dla nowej zabudowy usługowej towarzyszącej z wyłączeniem budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy - nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej wykształconej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy lub;

- 1) minimum 30 m od linii rozgraniczającej z drogą główną ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolem przeznaczenia KD-GP
- 2) minimum 20 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem przeznaczenia KD-GP/KD-Z,
- 3) minimum 10 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem KD-Z,
- 4) minimum 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,
- 5) minimum 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,
- 6) minimum 8 m od linii rozgraniczającej z drogą główną, graniczącą bezpośrednio z obszarem opracowania, oznaczoną symbolem informacyjnym [KDG],

5. Garaże i budynki gospodarcze na terenach funkcjonalnych muszą być sytuowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

6. Dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy jeżeli zostaną spełnione łącznie wszystkie poniższe warunki:

- 1) usytuowanie budynku nie zakłóci możliwości zagospodarowania i wykorzystywania nieruchomości sąsiednich;
- 2) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów.
- 3) zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach przeciwpożarowych.

§ 11.1. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 12 m wysokości nad poziomem terenu o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 500 m² na całym obszarze objętym planem

§ 12.1. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) remonty istniejącej zabudowy;
- 3) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 4) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dla modernizowanych, adaptowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i noworealizowanych budynków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na dachach zabudowy zabrania się stosowania następujących pokryć: blachy falistej oraz eternitu oraz na dachach stromych papy;

- 2) na elewacjach zabudowy zabrania się stosowania blachy i materiałów z blachy.
 - 3) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków.
3. Odnośnie ogrodzeń od strony terenów publicznych:
- 1) zakazuje się realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - 2) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - 3) dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - 4) ogranicza się wysokość ogrodzeń do 1.80m.,
 - 5) ogrodzenia terenu zabudowy objęte jednym projektem budowlanym i jedną decyzją o pozwoleniu na budowę muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

§ 13.1. Zabrania się lokalizowania reklam w pasie terenu obejmującym jezdnie w krawężnikach, wraz z terenem położonym na zewnątrz jezdni:

- 1) po 2 m od krawężnika dla dróg publicznych – ulic klasy lokalnej i dojazdowej,
- 2) po 5 m od krawężnika dla dróg publicznych – ulic klasy zbiorczej, głównej i głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zabrania się umieszczania nośników reklamowych:

- 1) na dachach budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) na obiektach małej architektury oraz w powiązaniu z tymi obiektami,
- 3) na ogrodzeniach, jeżeli wystawałyby ponad wysokość ogrodzenia;
- 4) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej.

4. Ustalenia ust. 1, 2 nie dotyczą nośników informacji o prowadzonej działalności objętych odrębnymi przepisami o oznakowaniu drogowym.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. Plan wyznacza następujące obszary i obiekty przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 3) tereny zieleni parkowej.

§ 15. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkowa, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16.1. Plan ustala zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza.

2. Plan ustala zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 17. 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 ograniczać się do: terenu działki budowlanej lub zespołu działek na jakich jest wytwarzane;

§ 18.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych, jak również zespołów zabudowy usługowej na terenach o

powierzchni powyżej 2 ha, garaży lub parkingów samochodowych oraz z dopuszczeniem lokalizowania tych przedsięwzięć na terenach oznaczonych symbolami terenu: **28P, 42U**

2. Obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. W celu ochrony urządzeń wodnych plan ustala:

- 1) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów oraz likwidacji lub przebudowy sieci drenażowych,
- 2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów,
- 3) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niewygrozonego pasa ochronnego o szerokości 3 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiającego jego konserwację
- 4) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymaganie zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki,
- 5) w uzgodnieniu z zarządzającym plan dopuszcza zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg,
- 6) plan dopuszcza przykrycie rowów przebiegających wzdłuż projektowanych i istniejących ciągów komunikacyjnych,

2. W przypadku realizacji inwestycji na terenach zmeliorowanych, wymagającej zmiany istniejącej sieci drenażowej, obowiązuje nakaz jej przebudowy w sposób zapewniający zachowanie drożności w terenach przylegających.

3. Dla obszarów zalewowych – terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i podtopień, wskazanych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

§ 20.1 Plan wskazuje granicę projektowanego Spalsko-Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach położonych w granicach obszaru o którym mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 2) zakaz zasypywania obniżen terenu;
- 3) zakaz tworzenia sztucznych nasypów, za wyjątkiem tymczasowych - powstałych przy robotach ziemnych związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

§ 21. Kształtowania nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji, być zharmonizowane z istniejącym zainwestowaniem oraz zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 22.1. Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala:

- 1) obowiązek zachowania substancji zabytkowej obiektu przy remoncie lub modernizacji obiektu .
- 2) obowiązek utrzymania proporcji bryły, kompozycji i detalu elewacji;
- 3) obowiązek utrzymania geometrii dachu;

2. Plan wyznacza strefę „A” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala:

- 1) obowiązek zachowania historycznego rozplanowania ulic i placów oraz układów zieleni,
- 2) obowiązek zachowania historycznego rozplanowania zabudowy, podziałów parcelacyjnych oraz ich dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej,
- 3) obowiązek zachowania rangi budynku dworu jako dominanty przestrzennej i architektonicznej.

3. Plan wyznacza strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala:

- 1) obowiązek zachowania historycznego rozplanowania ulic i placów,
- 2) obowiązek zachowania historycznego rozplanowania zabudowy, podziałów parcelacyjnych oraz ich dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej,
- 3) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów krajobrazowych podnoszących wartości estetyczne i krajobrazowe z zachowaniem związku przestrzennego z historycznym założeniem dworskim objętym strefą „A” ochrony konserwatorskiej

Rozdział 7**Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 23. Plan ustala ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

- 1) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na działce lub zespole działek, na których realizowana jest inwestycja;
- 2) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 24.1. Plan ustala, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi do działek budowlanych można wydzielić inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe.

2. Minimalna szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m.
3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych w formie sięgaczy dojazdowych o długości:
 - 1) do 50m wynosi 6,0m,
 - 2) od 51m do 100m wynosi 8,0m,
 - 3) powyżej 100m wynosi 10,0m.
4. Noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom technicznym i ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8**Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 25.1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak ust. 1 dopuszcza się jej prowadzenie przez tereny przeznaczone na inne cele, po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 26. Plan ustala następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpornych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji;
- 4) wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej, składów i magazynów, usług winny być odprowadzane docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do systemu rowów odprowadzających; zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki;
- 6) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.

§ 27. Plan ustala następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

§ 28. Plan ustala następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna;
- 4) dopuszcza się możliwość realizowania sieci i urządzeń elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi.

§ 29. Plan ustala następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć telekomunikacyjną;

- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod budowę sieci teletechnicznej.
- 3) zakazuje się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej za wyjątkiem obszarów wskazanych w przepisach szczegółowych.

§ 30. Plan ustala następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady z terenu objętego uchwałą muszą być składowane na składowisku odpadów;
- 2) poza składowiskiem odpadów bezwzględnie zabrania się składowania odpadów;
- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych zgodnie z aktualnymi przepisami gminnymi w tym zakresie.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane i scalania działek

§ 31.1. Minimalne powierzchnie działek określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych.

§ 32.1. Plan ustala następujące minimalne szerokości frontu wydzielanych działek:

- 1) dla budynków wolnostojących 20.00m,
- 2) dla budynków bliźniaczych 16.00m,
- 3) dla budynków szeregowych 6.00m;

2. Działki i zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, ukształtowanie i pokrycie, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Plan dopuszcza odchylenie do 30° od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 33. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN, 6MN, 9MN, 13MN, 14MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych istniejącej zabudowy, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
 - e) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej nieuciążliwej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - f) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - h) nakaz stosowania dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - j) nakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - k) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (7KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D) oraz istniejącymi wjazdami z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (25KD-GP/KD-Z), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

- a. 50% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- b. 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) nakaz ochrony konserwatorskiej układu zespołu dworsko-parkowego Opczno-Starostwo, w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej (dotyczy terenów: **6MN, 13MN, 14MN**) poprzez utrzymanie:
 - a. podstawowego układu ulic,
 - b. historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
 - b) nakaz uzyskania wytycznych od odpowiednich służb ochrony zabytków na prowadzenie wszelkich inwestycji w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej (dotyczy terenu: **6MN, 13MN, 14MN**),
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia od odpowiednich służb ochrony zabytków na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy budynkach wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. **779 z dn. 30 maja 1972 r.**- dotyczy terenów **6MN** - dz. nr ewid. 20-318, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nie ustala się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na nie występowanie przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 40^o w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych; dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
 - a. 10.00m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b. 18.00m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej liczonej łącznie dla budynków bliźniaczych,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, wydzielonych w budynkach mieszkalnych, do 30% powierzchni użytkowej tych budynków,
 - g) zakaz budowy więcej niż: jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego w obrębie działki;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych (dotyczy terenu **9MN**) przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - a. 600.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b. 400.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - d) nakaz utrzymania istniejących podziałów geodezyjnych (dotyczy terenów: **5MN, 6MN, 13MN, 14MN**);
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

§ 34. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, z możliwością jej rozbudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **18MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych istniejącej zabudowy, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
 - e) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej;
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej nieuciążliwej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - i) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - j) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
 - k) nakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - l) nakaz stosowania dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - m) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości: 2 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - n) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (19KD-L), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a. 60% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b. 40% powierzchni dla istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 25 do 45^o w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 300.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych; dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni użytkowej tych budynków,
 - g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - a. 1800.00 m² dla istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - b. 1000.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezabudowanych jako tereny rolnicze bez ograniczeń w czasie,

- b) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, z możliwością jej rozbudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **20MN, 21MN, 23MN, 33MN, 35MN, 39MN, 40MN, 43MN, 72MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych istniejącej zabudowy, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
 - e) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej;
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - h) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - i) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - j) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - k) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
 - l) nakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - m) nakaz stosowania dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - n) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - o) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu dla:
 - a. terenów **20MN, 21MN, 23MN** – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**19KD-L**) oraz istniejącymi wjazdami z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (**25KD-GP/KD-Z**),
 - b. terenów **33MN, 35MN** - z przyległych dróg publicznych: klasy drogi lokalnej (**36KD-L, 41KD-L**), klasy drogi dojazdowej (**37KD-D**) oraz istniejącymi wjazdami z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (**25KD-GP/KD-Z**),
 - c. terenów **39MN, 40MN, 43MN** z przyległych dróg publicznych klasy drogi: lokalnej (**36KD-L, 41KD-L**) i dojazdowej (**37KD-D**),
 - d. terenu **72 MN** - z przyległych dróg publicznych klasy drogi: lokalnej (**41KD-L**) i dojazdowej (**69KD-D, 73KD-D**);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a. 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b. 60% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki ciepłej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45^o w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do 10.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),

- d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 300.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych; dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
- e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
 - a. 16.00m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b. 18.00m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej liczonej łącznie dla budynków bliźniaczych,
- f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni użytkowej tych budynków lub zamiennie 100m² powierzchni użytkowej w przypadku budynków usługowych wolnostojących,
- g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - a. 1500.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b. 600.00 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - b) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **57MN, 58MN, 60MN, 61MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 68MN, 70MN, 71MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych istniejącej zabudowy, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji,
 - d) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
 - e) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej;
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej nieuciążliwej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - h) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - i) dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach oraz montażu lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - j) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
 - k) nakaz stosowania dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - l) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 2miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - m) zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych.
 - n) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu dla:
 - a. terenów **57MN, 58MN, 60MN, 64MN** – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**41KD-L**),
 - b. terenów **61MN, 63MN, 65MN, 66MN, 68MN** - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (**59KD-D**),
 - c. terenów **70MN, 71MN** z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (**69KD-D**),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a. 30% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b. 40% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c. 60% powierzchni dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych ;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 12.00m dla zabudowy szeregowej,
 - b. 10.00m dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do:
 - a. trzech kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy szeregowej,
 - b. dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 200.00m² (liczonej łącznie dla budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, rozbudowywanych i budowanych; dopuszcza się budowę obiektów o większej łącznej powierzchni zabudowy na działkach o powierzchni przekraczającej minimalne wartości określonych planem, przy respektowaniu określonego planem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej),
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
 - a. 12.00m dla zabudowy szeregowej,
 - b. 20.00m dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni użytkowej lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych do 30% powierzchni użytkowej tych budynków,
 - g) zakaz budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego w obrębie działki;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki:
 - a. 400.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - b. 600.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c. 1000.00 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezabudowanych jako tereny rolnicze, sadownicze bez ograniczeń w czasie,
 - b) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,
 - c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usług

§ 37. Dla terenów istniejącej zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8U, 27U, 30U, 32U, 49U, 53U** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług nieuciążliwych z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;

- d) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
 - e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - f) nakaz wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - g) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników w granicach działki budowlanej;
 - i) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu dla:
 - a. terenu **8U** - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (**7KD-D**),
 - b. terenu **27U** - istniejącym wjazdem z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (**25KD-GP/KD-Z**);
 - c. terenów **30U, 32U** – z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (**29KD-D**),
 - d. terenu **53U** - z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**36KD-L**),
 - e. terenu **49U** - z przyległej drogi publicznej klasy drogi zbiorczej (**51KD-Z**),
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowych oraz uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni ,
 - d) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni komunikacyjnych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połąci w zakresie od 20 do 40° w budynkach rozbudowywanych i budowlanych,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 12.00m (dotyczy terenów **8U, 30U, 32U, 49U, 53U**),
 - b. 15.00m (dotyczy terenu: **27U**),
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do:
 - a. trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe (dotyczy terenów: **8U, 30U, 32U, 49U, 53U**),
 - b. czterech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe (dotyczy terenów: **27U**);
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 40% jej powierzchni,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do:
 - a. 25.00m (dotyczy terenów **8U, 30U, 32U, 49U, 53U**)
 - b. 35.00m (dotyczy terenu **27U**)
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia podziałów działek budowlanych na terenach istniejącej zabudowy pod warunkiem wydzielania działek budowlanych z dostępem do wskazanych na rysunku planu dróg publicznych na zasadach określonych przepisami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- § 38.** Dla terenów planowanej zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **38U, 42U, 52U, 54U** - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług nieuciążliwych i innych usług z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i postanowień niniejszej uchwały,
 - b) dopuszczenie użytkowania terenów dla potrzeb składowania i magazynowania,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów wysokościowych dla potrzeb telekomunikacji o wysokości do 45.00m (dotyczy terenu **42U**), pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,

- d) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,
 - e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - f) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników w granicach działki budowlanej;
 - h) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu dla:
 - a. terenu **38U** - z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**36KD-L, 41KD-L**),
 - b. terenu **42U** - z przyległych dróg publicznych klasy drogi lokalnej (**41KD-L**),
 - c. terenów **52U, 54U** – z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**36KD-L**),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszczenie wprowadzania nowych oraz uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie stosowania tablic reklamowych, naściennych i wolnostojących, umieszczonych do wysokości stropu i kondygnacji nadziemnej,
 - b) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - c) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - d) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 20 do 40° w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - b) dopuszczenie montażu na dachach lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszczenie adaptacji poddaszy oraz powierzchni socjalnej do celów mieszkalnych,
 - d) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m (dotyczy terenów: **38U, 52U, 54U**),
 - b. 15.00m (dotyczy terenu **42U**),
 - e) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do:
 - a. dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe (dotyczy terenów: **38U, 52U, 54U**),
 - b. czterech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe (dotyczy terenu **42U**),
 - f) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie działki budowlanej do 40% powierzchni,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 35.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika: 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej służącej prowadzeniu działalności,
 - i) zakaz budowy oraz wydzielenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 500.00 m² (łącznie z powierzchnią magazynową) dla obiektów detalicznego handlu spożywczego;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wydzielenia nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie prowadzenia podziałów działek budowlanych na terenach planowanej zabudowy pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych z dostępem do wskazanych na rysunku planu dróg publicznych na zasadach określonych przepisami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - d) zakaz wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000.00 m² (dotyczy terenów: **38U, 52U, 54U**);
 - e) zakaz wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000.00 m² (dotyczy terenu **42U**);
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów:
- a) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów planowanej zabudowy usługowej jako tereny rolnicze bez ograniczeń w czasie,
 - b) dopuszczenie czasowego wykorzystania terenów niezabudowanych na funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu budynków mieszkalnych w otoczeniu,

- c) ograniczenie czasowego wykorzystania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej na funkcje usługowe do okresu 36 miesięcy od daty wydania decyzji w tej sprawie.

§ 39. Dla terenu sportu i rekreacji z zielenią, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1US** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji oraz zieleni;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania usług handlu i gastronomii, towarzyszących podstawowej funkcji terenu z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w otoczeniu,
 - c) dopuszczenie wprowadzania nowych obiektów małej architektury,
 - d) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - e) nakaz realizacji obiektów sportu i rekreacji jedynie jako obiekty niekubaturowe,
 - f) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników w granicach terenu funkcjonalnego;
 - g) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (**25KD-GP/KD-Z**) istniejącym wjazdem przez teren zabytkowego parku podworskiego (**15ZPK**), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - b) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni komunikacyjnych,
 - c) nakaz kształtowania układu zieleni komponowanej,
 - d) zakaz budowy tablic reklamowych wolnostojących;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 25 do 40^o,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 7.00m,
 - c) ograniczenie ilości kondygnacji budynków do jednej kondygnacji naziemnej,
 - d) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu do 20% powierzchni,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych, związanych z organizacją imprez masowych na czas ich trwania.

Rozdział 3

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów

§ 40. Dla terenu istniejącej zabudowy produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **28P** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, usług, składów i magazynów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki prowadzenia działalności,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu konstrukcji do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie wprowadzania funkcji towarzyszących: usług administracji, gastronomii, handlu i innych, nieuciążliwych usług, komunikacji samochodowej, w tym parkingów;
 - g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

- h) dopuszczenie budowy stacji bazowych telefonii komórkowej, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - i) zakaz przebudowy budynków gospodarczych i produkcyjnych na cele mieszkalne;
 - j) obsługa komunikacyjna - istniejącym wjazdem z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (25KD-GP/KD-Z) oraz istniejącym wjazdem z przyległej drogi publicznej klasy głównej poza granicami obszaru objętego planem ([KD-G]) ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz elementów tworzących pasma zieleni izolacyjnej;
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie,
 - d) zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń powietrza i wód oraz stwarzania uciążliwości poza granicami terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) dopuszczenie stosowania dachów płaskich do 20⁰ oraz stromych o nachyleniu połaci w zakresie do 20⁰ - 40⁰,
 - b) dopuszczenie montażu okien połaciowych na dachach,
 - c) dopuszczenie wydzielenia pomieszczeń do prowadzenia działalności gospodarczej w istniejących halach produkcyjnych;
 - d) dopuszczenie wydzielenia powierzchni socjalnych i biurowych z zachowaniem przepisów prawa budowlanego w istniejących halach produkcyjnych;
 - e) dopuszczenie budowy nowych wejść w elewacjach frontowych;
 - f) dopuszczenie wymiany podstawowej funkcji terenu na bazy, składy oraz funkcje biurowe i socjalne,
 - g) ograniczenie wysokości zabudowy do 15.00m, za wyjątkiem elementów zabudowy produkcyjnej wynikającej z potrzeb technologicznych,
 - h) ograniczenie ilości kondygnacji nowych budynków do: trzech kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników w obrębie terenu funkcjonalnego
 - j) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie terenu funkcjonalnego w ilości : 2 – 4 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie prowadzenia podziałów działek budowlanych dla funkcji określonych w przeznaczeniu terenu na terenach istniejącej zabudowy pod warunkiem wydzielenia działek budowlanych z dostępem do wskazanych na rysunku planu dróg publicznych lub wewnętrznych na zasadach określonych przepisami, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);

Rozdział 4 Tereny zieleni urządzonej

§ 41. Dla terenów istniejącej zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: **15ZPK** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen parkowa (Zabytkowy zespół parkowy);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz zachowania budynku dworu,
 - b) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu komunikacyjnego ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
 - c) dopuszczenie przebudowy nawierzchni ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w obrębie istniejących ciągów komunikacyjnych,
 - d) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - e) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych istniejącej zabudowy, w tym zmiany konstrukcji i pokrycia dachów oraz faktur i kolorystyki elewacji, pod warunkiem zachowania substancji zabytkowej
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów urządzeń i podziemnej sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - g) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu części terenów,
 - h) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej (7KD-D), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac rewalioryzacyjnych układu zieleni,
 - b) dopuszczenie uzupełnień układu zieleni
 - c) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - d) nakaz utrzymania minimalnego 80% udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu funkcjonalnego,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- nakaz ochrony konserwatorskiej układu zespołu dworsko-parkowego Opczno-Starostwo w obrębie określonej na rysunku planu strefy „A” ochrony konserwatorskiej poprzez:
 - utrzymanie podstawowego układu ulic,
 - utrzymanie wielkości działek i zasad ich parcelacji,
 - utrzymanie skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
 - utrzymanie usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni ulic i wjazdów,
 - nakaz uzyskania pozwolenia oraz wytycznych od odpowiednich służb ochrony zabytków na prowadzenie wszelkich inwestycji i prac innych niż porządkowe w obrębie określonej na rysunku planu strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - nakaz ochrony konserwatorskiej układu zieleni zespołu dworsko-parkowego Opczno-Starostwo w obrębie określonej na rysunku planu strefy „A” ochrony konserwatorskiej (w granicach działek nr ewid. **20-114/2, 20-170/1, 20-170/2, 20-172, 20-179/8, 20-179/9, 20-180/1, 20-180/2, 20-286, 20-287, 20-318, 20-324**) wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. **779 z 30.05. 1972 r** poprzez utrzymanie podstawowego układu alej i ich historycznego ukształtowania,
 - nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy budynku dworu - zabytku wpisanym do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr **779 z dn. 30 maja 1972 r.** - dz. nr ewid. **20-172** zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych na obszarze parku (dz. nr ewid.: **20-172, 20-180/1, 20-324**) wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr **779 z dn. 30 maja 1972 r.** zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem odtworzeń ogrodzeń historycznych
 - nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na nie występowanie przedmiotu tych ustaleń;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni komunikacyjnych,
 - nakaz kształtowania układu zieleni komponowanej,
 - zakaz budowy tablic reklamowych wolnostojących;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nakaz zachowania istniejących podziałów nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń;
 - zakaz budowy ogrodzeń działek wewnątrz terenu;
 - całkowity zakaz zabudowy,

§ 42. Dla terenów planowanej zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **56ZP** - plan ustala:

- przeznaczenie terenu: zieleni parkowa wypoczynkowo - rekreacyjna;
- zasady ochrony i kształtowania terenu przestrzennego:
 - dopuszczenie budowy układu komunikacji pieszej i rowerowej w obrębie terenów zieleni,
 - dopuszczenie realizacji utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, niekubaturowych obiektów sportu i rekreacji oraz placów zabaw dla dzieci tj. tzw. ogrodów jordanowskich,
 - dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych,
 - dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu części terenów,
 - zakaz wprowadzania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej (**36KD-L**), zgodnie z rysunkiem planu;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - nakaz rozbudowy istniejących elementów zieleni wysokiej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni komunikacyjnych,
 - nakaz kształtowania układu zieleni komponowanej,
 - zakaz budowy tablic reklamowych wolnostojących;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dopuszczenie budowy ogrodzeń placów zabaw wewnątrz terenu;
 - ograniczenie wysokości ogrodzeń placów zabaw do 1.20 m.;
 - ograniczenie wysokości obiektów i elementów małej architektury do 4.00m;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego;

Rozdział 5 Tereny produkcji rolniczej

§ 43. Dla terenu istniejącej zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16RU** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń polepszających warunki użytkowania budynków,
 - b) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - c) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej;
 - d) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - e) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych, obiektów i urządzeń monitoringu,
 - g) dopuszczenie wprowadzania usług handlu i gastronomii, towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników w granicach terenu funkcjonalnego;
 - i) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (**25KD-GP/KD-Z**) istniejącym wjazdem przez teren zabytkowego parku podworskiego (**15ZPK**), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 40% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza;
 - c) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) nakaz ochrony konserwatorskiej układu zespołu dworsko-parkowego Opczno-Starostwo, w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej poprzez utrzymanie:
 - a. podstawowego układu ulic,
 - b. historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, intensywności zabudowy i jej historycznego ukształtowania,
 - b) nakaz uzyskania wytycznych od odpowiednich służb ochrony zabytków na prowadzenie wszelkich inwestycji w obrębie określonej na rysunku planu strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy budynku wpisanym do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. 779 z dn. 30 maja 1972 r.- dz. nr ewid. 20-284/3 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - e) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - f) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni komunikacyjnych,
 - g) nakaz kształtowania układu zieleni komponowanej,
 - h) zakaz budowy tablic reklamowych wolnostojących;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - f) dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz stromych dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 25 do 40° w budynkach rozbudowywanych,
 - g) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - h) ograniczenie ilości kondygnacji do jednej kondygnacji naziemnej,
 - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obrębie terenu do 50% powierzchni,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: podział na działki budowlane po granicy terenu funkcjonalnego,

§ 44. Dla istniejących terenów produkcji rolniczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **44R, 47R, 74R, 76R** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolniczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zakładania ogrodów działkowych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych
 - c) zakaz wykonywania makronielajnych prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - e) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy,

§ 45. Dla istniejących terenów produkcji rolniczej o przewadze użytków zielonych i podwyższonych walorach ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2Re, 4Re** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolniczej w strefie ekologicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz utrzymania publicznego dostępu do terenów wód (rzeka Drzewiczka) graniczących z obszarem planu (dotyczy terenu **4Re**),
 - b) dopuszczenie realizacji ciągów komunikacji pieszej i rowerowej (dotyczy terenu **2Re**),
 - c) zakaz zakładania ogrodów działkowych,
 - d) zakaz wprowadzania zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - b) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - c) zakaz stosowania środków chemicznych w gospodarce rolnej
 - d) zakaz wykonywania makronielajnych prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - e) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - f) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy,

Rozdział 6 Tereny komunikacji pieszej

§ 46. Dla terenów komunikacji pieszej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KX, 22KX, 31KX, 34KX, 63KX, 67KX** – plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja piesza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie ruchu pieszego i rowerowego,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) dopuszczenie przebudowy nawierzchni;
 - b) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu przestrzeni publicznych,
 - c) nakaz budowy komponowanych elementów zieleni,
 - d) nakaz dostosowania przestrzeni dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m (dotyczy terenów **3KX, 22KX, 31KX, 34KX**),
 - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości 6.00m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy terenu **3KX**),
 - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości 4.00m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy terenów **22KX, 31KX, 34KX**),
 - d) nakaz utrzymania minimalnej szerokości 3,50.00m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy terenów **63KX, 67KX**),

Rozdział 7 Tereny komunikacji drogowej

§ 47. Dla terenu komunikacji drogowej (stacja paliw), oznaczonego na rysunku planu symbolem: **26KD** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa - z zabudową usług handlu i gastronomii;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynku,
 - c) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu konstrukcji do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie przebudowy wjazdów oraz modernizacji urządzeń i obiektów służących przechowywaniu paliw płynnych;
 - f) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu placu manewrowego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz wprowadzania elementów zieleni izolacyjnej,
 - b) nakaz utrzymania minimalnego 20% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do: 8.00 m.,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji naziemnej,
 - c) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej 25 m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego w obrębie placu manewrowego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) nakaz utrzymania istniejących podziałów geodezyjnych;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego użytkowania terenu.

§ 48. Dla terenu komunikacji drogowej (planowanych garaży), oznaczonego na rysunku planu symbolem: **55KD** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy obiektów garażowych przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej nawierzchni do obowiązujących wymagań technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania,
 - c) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych,
 - d) dopuszczenie budowy zapór, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu;
 - e) dopuszczenie wprowadzania ciągów komunikacji pieszej,
 - f) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu prac budowlanych wskazanych na rysunkach planu przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - b) nakaz wprowadzania ciągów zieleni oddzielających sektory garaży,
 - c) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu manewrowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) ograniczenie podziału placu na sektory o pojemności do 10 stanowisk parkingowych, oddzielone pasmami zieleni urządzonej,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy do: 4.00 m.,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji naziemnej,
 - d) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni parkingowej 25 m² na jedno stanowisko dla samochodu osobowego w obrębie placu manewrowego;
 - e) zakaz budowy tymczasowych garaży z poszyciem metalowym;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakaz kształtowania układu zieleni komponowanej,

- b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni,
 - c) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni komunikacyjnych,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
 - b) zakaz wprowadzania podziałów nieruchomości,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego użytkowania terenu jako tereny zieleni bez ograniczeń w czasie.

§ 49. Dla terenów komunikacji drogowej - poszerzenia ulicy głównej, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, oznaczonego na rysunku planu symbolem **48KD** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – poszerzenie skrzyżowania drogi wojewódzkiej /ul. Waryńskiego/ oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDG] z drogą powiatową /ul. Mieszka I/ oznaczoną na rysunku planu symbolem **51KD-Z**;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- c) zjazdy do nowej zabudowy z drogi klasy głównej dopuszcza się wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- d) zjazdy do noworealizowanej zabudowy położonej wzdłuż drogi publicznej klasy drogi głównej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym [KDG], należy realizować z drogi klasy zbiorczej (**51KD-Z**);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) dopuszczenie rozbudowy układów jezdni o dodatkowe pasy ruchu i pasy awaryjne zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 8

Tereny urządzeń infrastruktury technicznej

§ 50. Dla terenu urządzeń wodociągowych (SUW), oznaczonego na rysunku planu symbolami **50W** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: urządzenia wodociągowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na nie występowanie przedmiotu tych ustaleń;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- c) nakaz odprowadzania poza granicę strefy ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody;
- d) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru i przesyłu wody,
- e) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,

§ 51. Dla terenu urządzeń kanalizacji (zbiornika wyrównawczego), oznaczonego na rysunku planu symbolami **17K** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: urządzenia kanalizacji;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego 60% udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- b) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń kanalizacji,
- c) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją urządzeń kanalizacji;

DZIAŁ III
Przepisy szczegółowe
Tereny komunikacji drogowej

§ 52. Dla terenów komunikacji drogowej – planowanej obwodnicy miasta Opoczna - ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **46KD-GP, 75KD-GP**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa - ulica główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 65.00 – 55.00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.;
 - c) dopuszczenie rozbudowy układów jezdni o dodatkowe pasy ruchu i pasy awaryjne zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) zakaz realizacji zjazdów do nowej zabudowy z drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów planowanej obwodnicy jako tereny rolnicze.

§ 53. Dla terenu komunikacji drogowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **25KD-GP/KD-Z** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) docelowe: komunikacja drogowa - ulica zbiorcza po oddaniu do użytku planowanej obwodnicy miasta Opoczna (oznaczonej na rysunku planu symbolem **46KD-GP, 75KD-GP**),
 - b) tymczasowe - komunikacja drogowa ulica główna ruchu przyspieszonego
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla funkcji docelowej:
 - a) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - c) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie rozbudowy układów jezdni o dodatkowe pasy ruchu i pasy awaryjne zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 22.00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.;
 - d) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
 - e) zjazdy do noworealizowanej zabudowy położonej wzdłuż drogi publicznych klasy drogi zbiorczej należy realizować z dróg klasy lokalnej (KDL) lub dojazdowej (KDD) albo z dróg wewnętrznych;
 - f) zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy zbiorczej dopuszcza się na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
 - g) dopuszcza się realizację parkingów w pasie drogowym na warunkach, określonych w przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - h) drogi w raz z ich wyposażeniem muszą umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) ustala się tymczasowe zagospodarowanie – ulica główna ruchu przyspieszonego do momentu oddania do użytku planowanej obwodnicy miasta Opoczna (oznaczonej na rysunku planu symbolem **46KD-GP, 75KD-GP**),
 - b) zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu
 - c) urządzanie i użytkowanie terenu:
 - a. dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b. dopuszczenie rozbudowy układów jezdni o dodatkowe pasy ruchu i pasy awaryjne zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c. nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 22.00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d. nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.;

- e. dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
- f. zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- g. zjazdy do noworealizowanej zabudowy położonej wzdłuż drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego należy realizować z dróg klasy lokalnej (**19KD-L, 41KD-L**) lub dróg klasy dojazdowej (**12KD-D, 29KD-D**).

§ 54. Dla terenu komunikacji drogowej - ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **51KD-Z**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa - ulica zbiorcza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu ulicznego,
 - b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 20.00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.;
 - c) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m,
 - e) zjazdy do nowej zabudowy z drogi klasy zbiorczej dopuszcza się w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

§ 55. Dla terenu komunikacji drogowej - ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **24KD-Z** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa - ulica zbiorcza – planowane włączenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KD-GPIKD-Z** do projektowanego węzła komunikacyjnego poza terenem opracowania z planowaną obwodnicą miasta Opoczno oznaczoną na rysunku planu symbolem **46KD-GP, 75KD-GP**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy układu ulicznego,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 3.50m.;
 - b) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) zjazdy do nowej zabudowy z drogi klasy zbiorczej dopuszcza się wyłącznie w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów planowanej drogi zbiorczej jako tereny rolnicze.

§ 56. Dla terenów komunikacji drogowej - ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **19KD-L, 36KD-L, 40KD-L**, - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – ulice lokalne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) nakaz utrzymania minimalnej szerokości 12.00m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m
- d) zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy lokalnej dopuszcza się w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

§ 57. Dla terenów komunikacji drogowej - ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 29KD-D, 37KD-D, 45KD-D, 59KD-D, 69KD-D, 73KD-D** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – ulice dojazdowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu ulicznego,
 - b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskie sygnalizatory świetlne oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej oraz tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz utrzymania minimalnej szerokości pasa ruchu 2.50m.;
 - c) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu minimalnej szerokości zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych o minimalnej szerokości 2.00m
 - e) zjazdy do nowej zabudowy z dróg klasy dojazdowej dopuszcza się w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

DZIAŁ IV

Przepisy szczegółowe

Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

§ 58.1. Plan ustala nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu :

- 1) jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy,
- 2) jako inwestycje realizowane przez zarządców sieci: energetycznych i telekomunikacyjnych.

2. Plan dopuszcza wydzielanie nowych działek, niezbędnych dla realizacji inwestycji, służących budowie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni koniecznej do ich budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

3. Dla magistralnych sieci wodociągowych:

- 1) istniejących plan ustala:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci magistralnych, powiązanych z miejskim systemem wodociągowym, zasilanych za pośrednictwem systemu ujęć przy ul. Inowłodzkiej oraz stacji uzdatniania wody położonej na terenie oznaczonym symbolem **50W**;
- 2) planowanych plan ustala:
 - a) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice miejskie oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - b) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci magistralnych, powiązanych z miejskim systemem wodociągowym, zasilanych za pośrednictwem systemu ujęć przy ul. Inowłodzkiej oraz stacji uzdatniania wody położonej na terenie **50W**;

4. Dla magistralnych sieci kanalizacji deszczowej:

- 1) istniejących plan ustala:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,

- b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) zakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do gruntu oraz cieków wodnych;
- 2) planowanych plan ustala:
- a) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice miejskie oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - b) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem kolektorów do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, położonej na terenie przy ulicy Krótkiej poza obszarem opracowania.
5. Dla magistralnych sieci kanalizacji sanitarnej:
- 1) istniejących plan ustala:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kolektorów do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, położonej na terenie przy ulicy Krótkiej poza obszarem opracowania.
- 2) planowanych plan ustala:
- a) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice miejskie oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - b) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kolektorów do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, położonej na terenie przy ulicy Krótkiej poza obszarem opracowania.
- 3) na terenach niezabudowanych w sieci kanalizacyjne plan dopuszcza: budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne dla potrzeb odprowadzenia ścieków z terenów nowej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnych w momencie ich wybudowania na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach obszaru objętego planem.
6. Dla sieci energetycznych:
- 1) istniejących plan ustala:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia 11/15kV, położonego w rejonie ulicy Inowłódzkiej w północno-zachodniej części miasta;
- 2) planowanych plan ustala
- a) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice miejskie oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
 - b) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - c) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze ustaleń planu,
 - d) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110/15kV.
- 3) dla potrzeb lokalizacyjnych planowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV plan ustala:
- a) nakaz zapewnienia bezpośredniego dostępu od drogi publicznej,
 - b) minimalna wielkość wydzielanej działki – 6m x 5m.
7. Dla sieci telekomunikacyjnych:
- 1) istniejących plan ustala:
- a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń central telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 2) planowanych plan ustala: rozbudowę zgodnie z planami zarządców sieci, w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających ulice miejskie oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

DZIAŁ XI Przepisy końcowe

§ 59. Plan nie określa terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

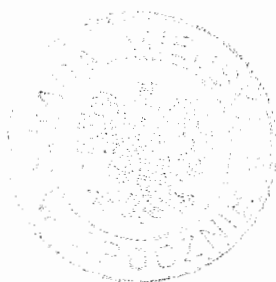
§ 60. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.3.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717):

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej - w wysokości 5%,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej - w wysokości 10%,
- 3) dla terenów zabudowy produkcyjnej - w wysokości 15%,
- 4) dla pozostałych terenów - w wysokości 5%.

§ 61. Niniejsza uchwała uchyla ustalenia Uchwały Nr IV/36/98 Rady Miejskiej w Opcznie z dnia 9 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Opczna.

§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opczna.

§ 63. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Opcznie.



**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opcznie**

Janusz Macierzyński
Janusz Macierzyński

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr V/53/07
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 29 marca 2007 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opocznie
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką
Drzewiczką a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Opocznie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **24-01-2006r.**, do **21-02-2006r.**, złożonych w terminie do dnia **13-03-2006**:

Uwaga nr 1

Dotyczy przebiegu fragmentu planowanej drogi szerokości 10m w liniach rozgraniczających, oznaczonej symbolem 35KD-L, w części działki nr ewid. 138 obr. 21.

Burmistrz Opoczna uwzględnił w części uwagę, drogę przesunął o 5 m w kierunku wschodnim.

W części nieuwzględnionej uwagi planowana droga przebiega w połowie po działce nr ewid. 138 obr. 21

Rada Miejska w Opocznie nie uwzględnia uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Opoczna.

Uwaga pozostaje w tej części nieuwzględniona.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie**


Janusz Macierzyński

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu
realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
fragmentu miasta Opoczna**

położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką a granicą administracyjną miasta od
strony południowo-wschodniej – Uchwała Nr XVIII/196/04 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30.06.2004 r.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Opocznie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.):

1) budowa ulic realizowanych z budżetu gminy w ramach wieloletnich planów inwestycyjnych:

- a) teren **35KD-L**- fragment planowanej ulicy lokalnej kategorii L1/2 (pasy ruchu 2x 3.50m z chodnikami obustronnymi w liniach rozgraniczających 12 m) z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o długości 540 m,
- b) teren **35KD-L**- fragment planowanej ulicy lokalnej kategorii L1/2 (pasy ruchu 2x 3.50m z chodnikami jednostronnymi w liniach rozgraniczających 10 m) z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o długości 185 m,
- c) teren **40KD-L**- poszerzenie fragmentu planowanej ulicy lokalnej kategorii L1/2 (pasy ruchu 2x 3.50m z chodnikami obustronnymi w liniach rozgraniczających 12 m) z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o długości 600 m,
- d) teren **40KD-L**- fragment planowanej ulicy lokalnej kategorii L1/2 (pasy ruchu 2x 3.50m z chodnikami obustronnymi w liniach rozgraniczających 12 m) z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o długości 423 m,
- e) teren **28KD-D** - planowana ulica dojazdowa kategorii D1/2 (pasy ruchu 2x 3.00m z chodnikami jednostronnymi w liniach rozgraniczających 10 m) z odwodnieniem do gruntu, o długości 148 m.;
- f) teren **36KD-D** - planowana ulica dojazdowa kategorii D1/2 (pasy ruchu 2x 3.00m z chodnikami jedno lub obustronnymi w liniach rozgraniczających 10 m) z odwodnieniem do gruntu, o długości 142 m.;
- g) teren **44KD-D** - planowana ulica dojazdowa kategorii D1/2 (pasy ruchu 2x 3.00m z chodnikami jednostronnymi w liniach rozgraniczających 8 m) z odwodnieniem do gruntu, o długości 93 m.;
- h) teren **63KD-D** - część - planowana ulica dojazdowa kategorii D1/2 (pasy ruchu 2x 3.00m z chodnikami jedno lub obustronnymi w liniach rozgraniczających 10 m) z odwodnieniem do gruntu, o łącznej długości 275 m.;

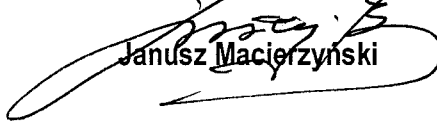
2) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:

- a) wodociągowych,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) kanalizacji deszczowej,

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 ze zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie**


Janusz Macierzyński