

**UCHWAŁA NR IV/67/2019  
RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNE**

z dnia 25 stycznia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia (po zmianie nazwy: Generała Kazimierza Bończy-Załęskiego), rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXVII/415/2017 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia, rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, zmienioną uchwałą nr XLVI/511/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/415/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia (po zmianie nazwy: Generała Kazimierza Bończy-Załęskiego), rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno, przyjętego uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r., Rada Miejska w Opocznie uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia (po zmianie nazwy: Generała Kazimierza Bończy-Załęskiego), rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki zmiany planu w skali 1: 1000 będące integralnymi częściami uchwały - załącznik nr 1, nr 2 i nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXVII/415/2017 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia, rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, zmienionej uchwałą nr XLVI/511/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/415/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia (po zmianie nazwy: Generała Kazimierza Bończy-Załęskiego), rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

**§ 3. 1.** Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach zmiany planu.

**§ 4.** Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 5 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 4 oraz od 6 do 9 uchwały.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) granica administracyjna miasta Opoczno;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy budynków usługowych;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbol przeznaczenia terenu.

**§ 6.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L.

**§ 7. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar zmiany planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, powierzchnie biurowe oraz zaplecza towarzyszące tym usługom, budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, urządzenia budowlane;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1U, 2U, 3U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Teren 4U zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Opoczno.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady i warunki określone w ust. 2, 3, 4.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MN, 1U, 2U, 3U, 4U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu 2MN - 1500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości na poziomie 20 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków usługowych zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 12 m;
- 9) maksymalna wysokość:
  - a) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
  - b) wiat i altan – 4 m;
- 10) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów i budynków oraz budynków istniejących przed wejściem w życie zmiany planu o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą;
- 12) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych lub metalicznych.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 7 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

9. Obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KD-L oraz poprzez istniejącą drogę publiczną graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 2MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na działce budowlanej można zlokalizować jeden budynek mieszkalny.

4. Powierzchnia użytkowa wolnostojących budynków usługowych na działce budowlanej nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków usługowych zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 5 – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 10 – 10 m;
- 10) maksymalna wysokość:
  - a) budynków garażowych i gospodarczych – 6 m,
  - b) wiat i altan – 4 m;
- 11) dachy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
  - b) pozostałych obiektów i budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 12) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą;
- 13) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych lub metalicznych.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na poziomie 1500 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem możliwości podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametrów określonych w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Obsługa komunikacyjna za pomocą istniejących dróg publicznych graniczących z obszarem objętym zmianą planu.

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 3U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1U, 3U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, realizowanych na potrzeby własne właściciela działki budowlanej, na której lokalizowana jest zabudowa usługowa. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń mieszkalnych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizacje usług rzemiosła, których oddziaływanie zamyka się w granicach działki budowlanej na której zlokalizowana jest zabudowa usługowa.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,5;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 15 m;
- 9) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych - 12 m,
  - b) budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 6 m;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, metalicznych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenu 1U za pomocą istniejącej drogi publicznej graniczącej z obszarem objętym zmianą planu;
- 2) terenu 3U za pomocą terenu 1KD-L.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń mieszkalnych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 11 m;
- 9) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 6 m;
- 10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, metalicznych.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 5 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

7. Obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KD-L oraz poprzez istniejącą drogę publiczną graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 4U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą obszaru objętego zmianą planu. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku granicy obszaru objętego zmianą planu.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

7) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8;

8) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 9 – 11 m;

9) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 7 m;

10) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

11) pokrycie dachów o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych, metalicznych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 6 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

8. Obsługa komunikacyjna za pomocą istniejących dróg publicznych graniczących z obszarem objętym zmianą planu.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 16. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem objętym zmianą planu oraz poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KD-L.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KD-L o szerokości zmiennej od 12 m do 22,2 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Na terenie IKD-L dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

4. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla terenu 1MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenu 2MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla terenów 1U, 2U, 3U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - d) dla terenu 4U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - e) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 500 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 2) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do lokalnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.



6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się:

- 1) przyłączanie do sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych źródeł wytwarzania energii cieplnej z nakazem stosowania wysokosprawnych źródeł niskoemisyjnych, posiadających certyfikaty energetyczno-emisyjne, opalanych paliwami gazowymi, olejem opałowym lekkim lub paliwami stałymi spalanyymi w kotłach, których konstrukcje, przy obsłudze i podawaniu paliwa stałego, zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową tych kotłów, uniemożliwiają spalanie paliw niekwalifikowanych;
- 2) możliwość wykorzystywania energii odzyskiwanej ze stosowanych procesów technologicznych oraz korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

10. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 9, które wykorzystują energię wiatru.

11. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

**§ 18.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 25%.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia:

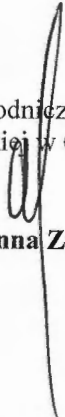
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej – uchwała nr XVIII/196/04 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30.06.2004 r., przyjętej uchwałą nr V/53/07 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 marca 2007 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17-go Stycznia, rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej, przyjętej uchwałą nr XXIII/198/12 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2012 r.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

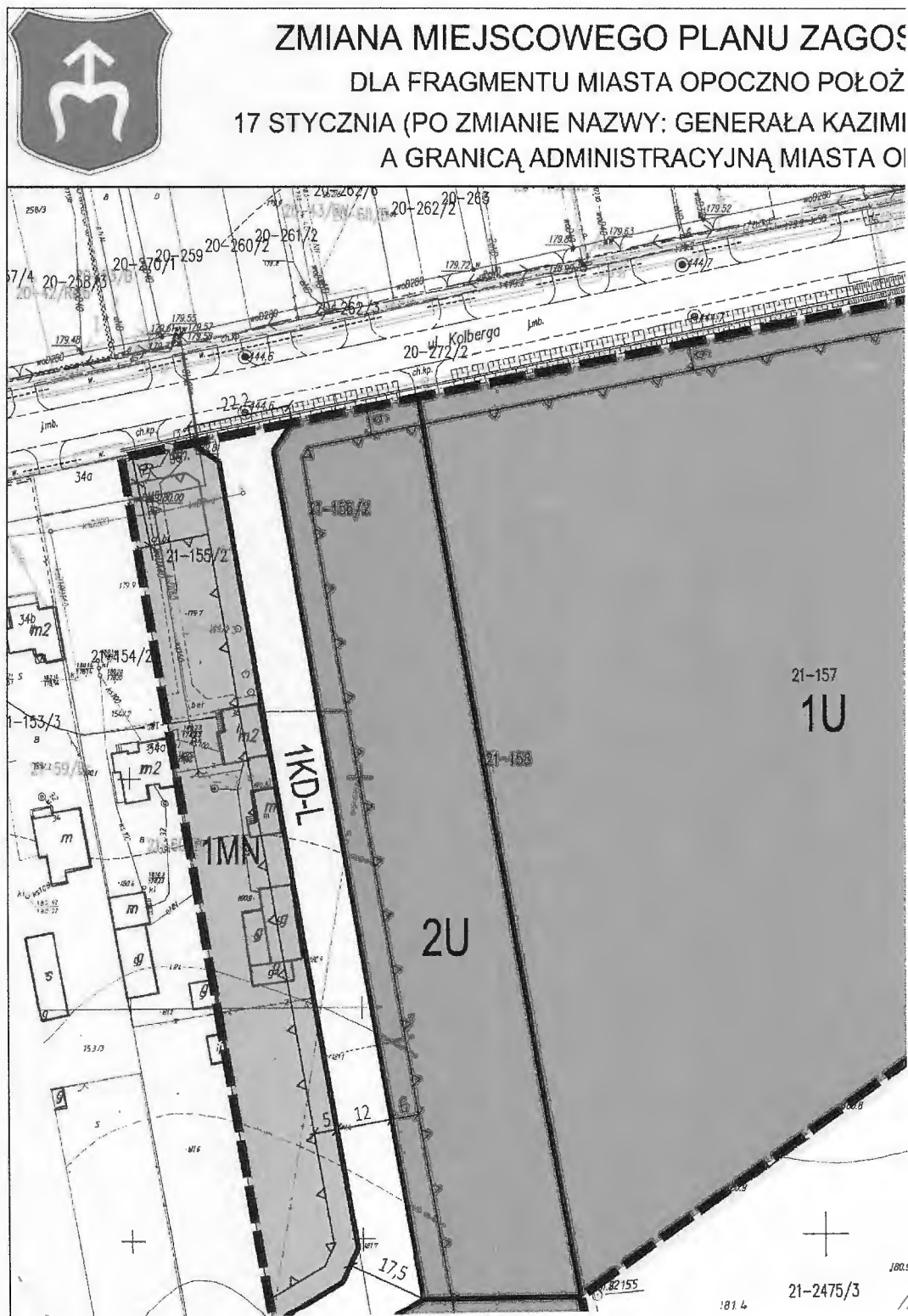


Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Opocznie

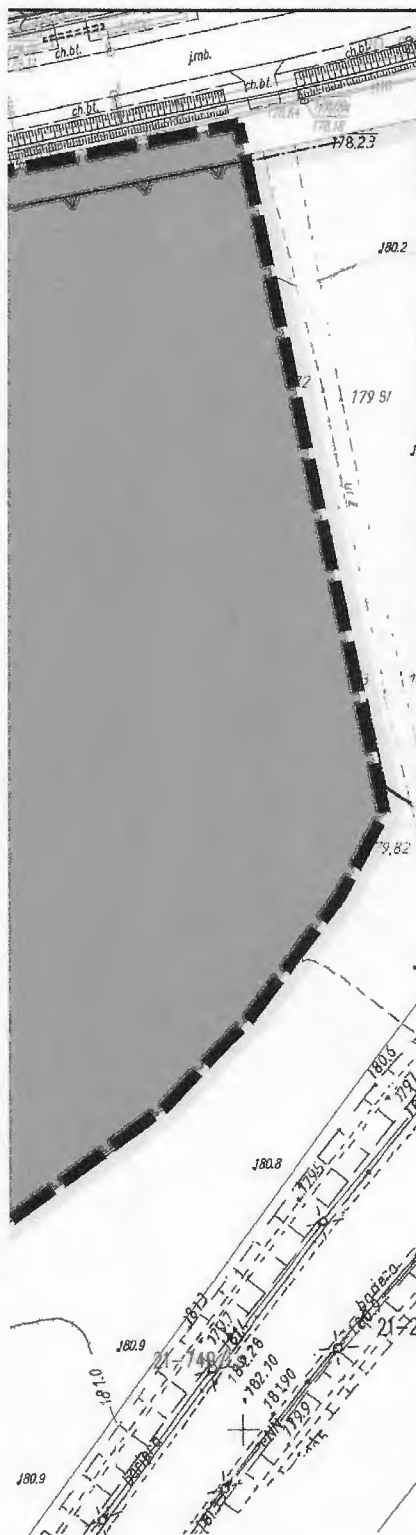
  
Anna Zięba

Załącznik nr 1 do uchwały nr IV/67/2019  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 25 stycznia 2019 r.

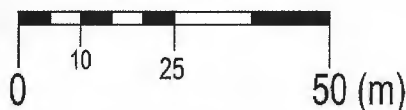
rysunek zmiany planu w skali 1: 1000






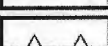
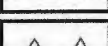

**OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 (ZŁOŻONEGO MIĘDZY ULICAMI: WARYŃSKIEGO,  
 MIERZA BOŃCZY-ZAŁĘSKIEGO), RZEKĄ DRZEWICZKĄ,  
 OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ**




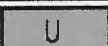

SKALA 1:1 000

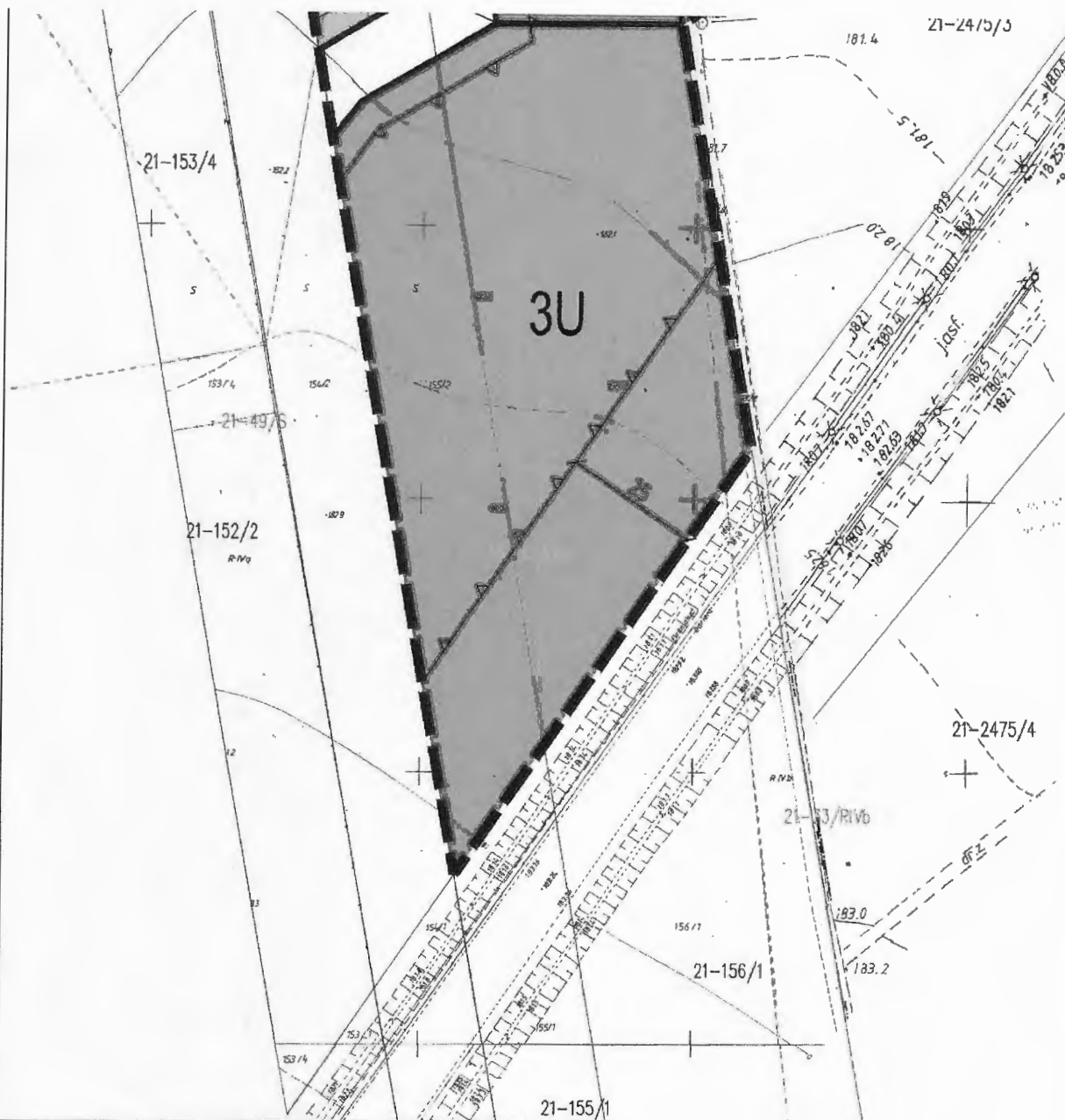


**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

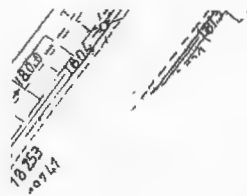
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA OPOCZNO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY BUDYNKÓW USŁUGOWYCH
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

**SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU**

-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI LOKALNEJ

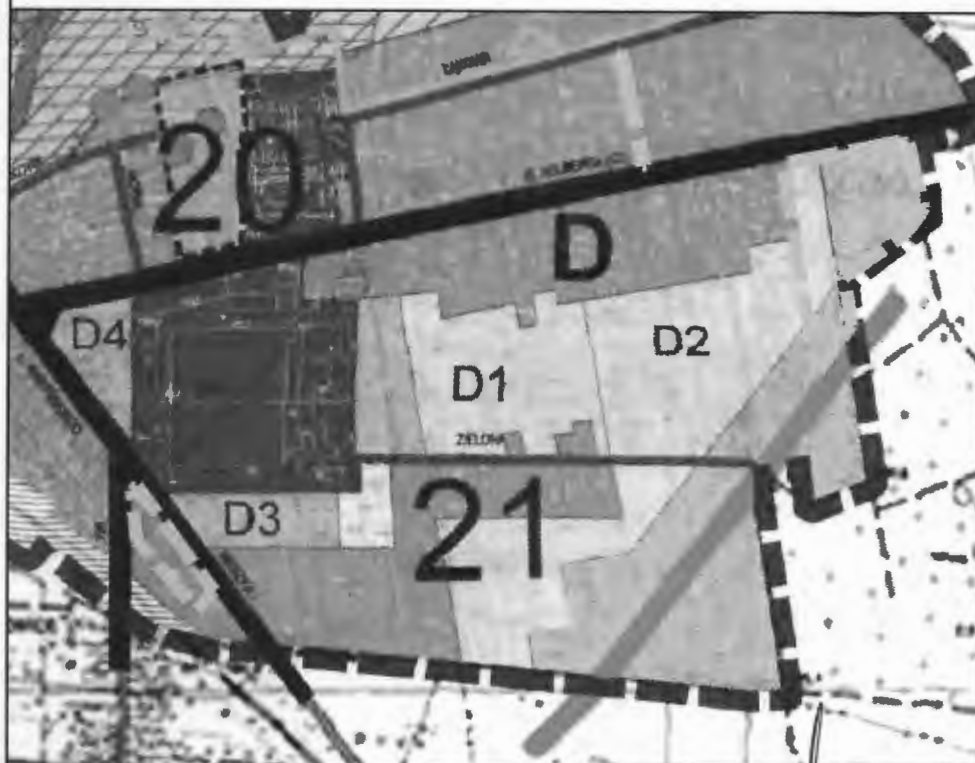


<b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	
DO UCHWAŁY NR IV/67/2019 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNE Z DNIA 25 STYCZNIA 2019 ROKU W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA OPOCZNO POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICAMI: WARYŃSKIEGO, 17 STYCZNIA (PO ZMIANIE NAZWY: GENERAŁA KAZIMIERZA BOŃCZY-ZAŁĘSKIEGO), RZEKĄ DRZEWCZKĄ, A GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ	
Projekt:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA OPOCZNO POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICAMI: WARYŃSKIEGO, 17 STYCZNIA (PO ZMIANIE NAZWY: GENERAŁA KAZIMIERZA BOŃCZY-ZAŁĘSKIEGO), RZEKĄ DRZEWCZKĄ, A GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ
Opracowanie:	<b>MONDRA design</b> mgr inż. arch. Łukasz Woźniak   ul. Długa 21. 95-030 Rzgów   NIP:728 255 84 25 Regon:100540236
Etap:	<b>UCHWALENIE</b>
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz mgr Adam Boberek
	styczeń 2019
	1:1 000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPOCZNO**

— — — — — GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Opczno

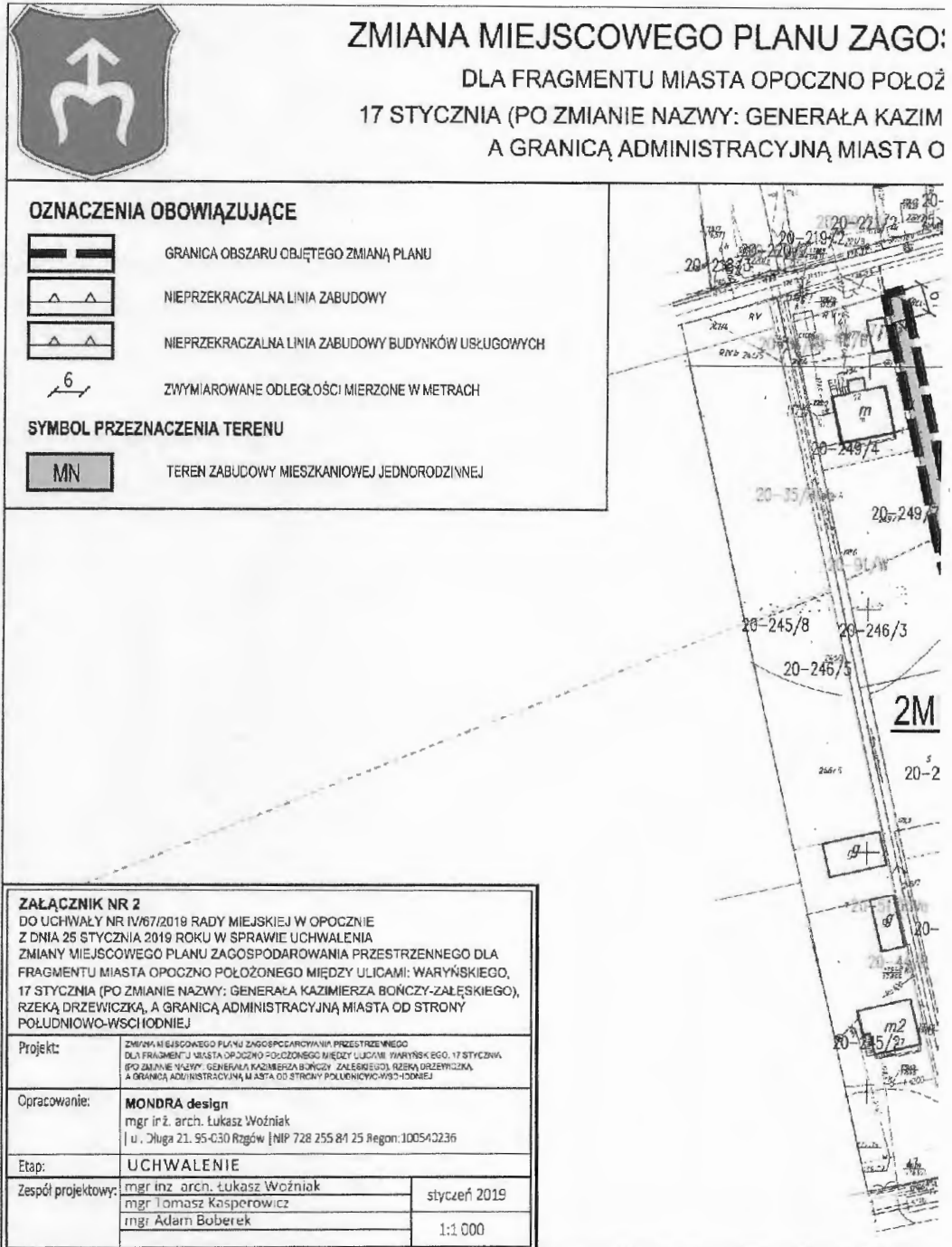
*Anna Zięba*

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/67/2019

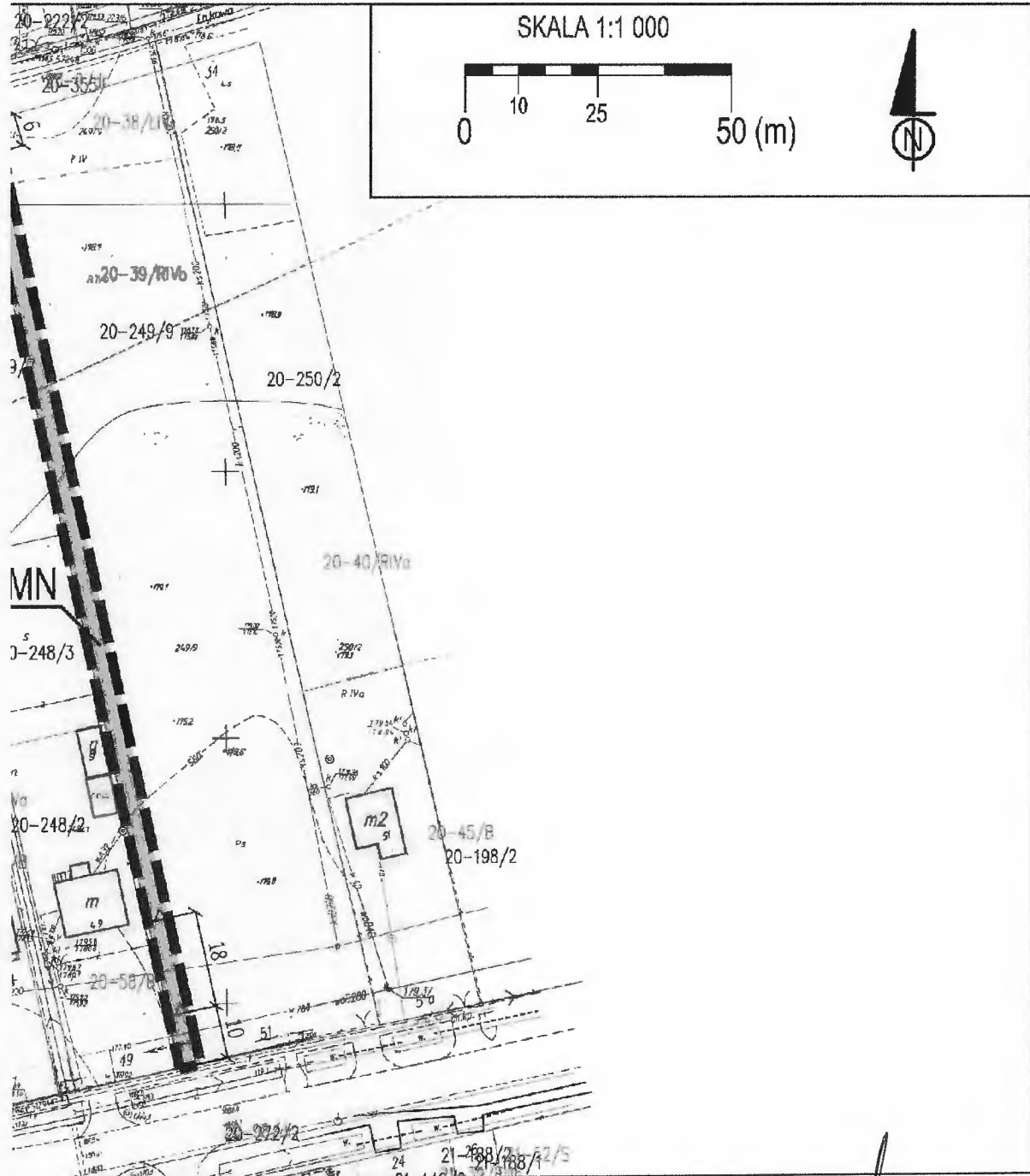
Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 25 stycznia 2019 r.

rysunek zmiany planu w skali 1: 1000



**OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŻONEGO MIĘDZY ULICAMI: WARYŃSKIEGO,  
(IMIERZA BOŃCZY-ZAŁĘSKIEGO), RZEKĄ DRZEWICZKĄ,  
, OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ**



**PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Opocznie**

*Anna Zięba*

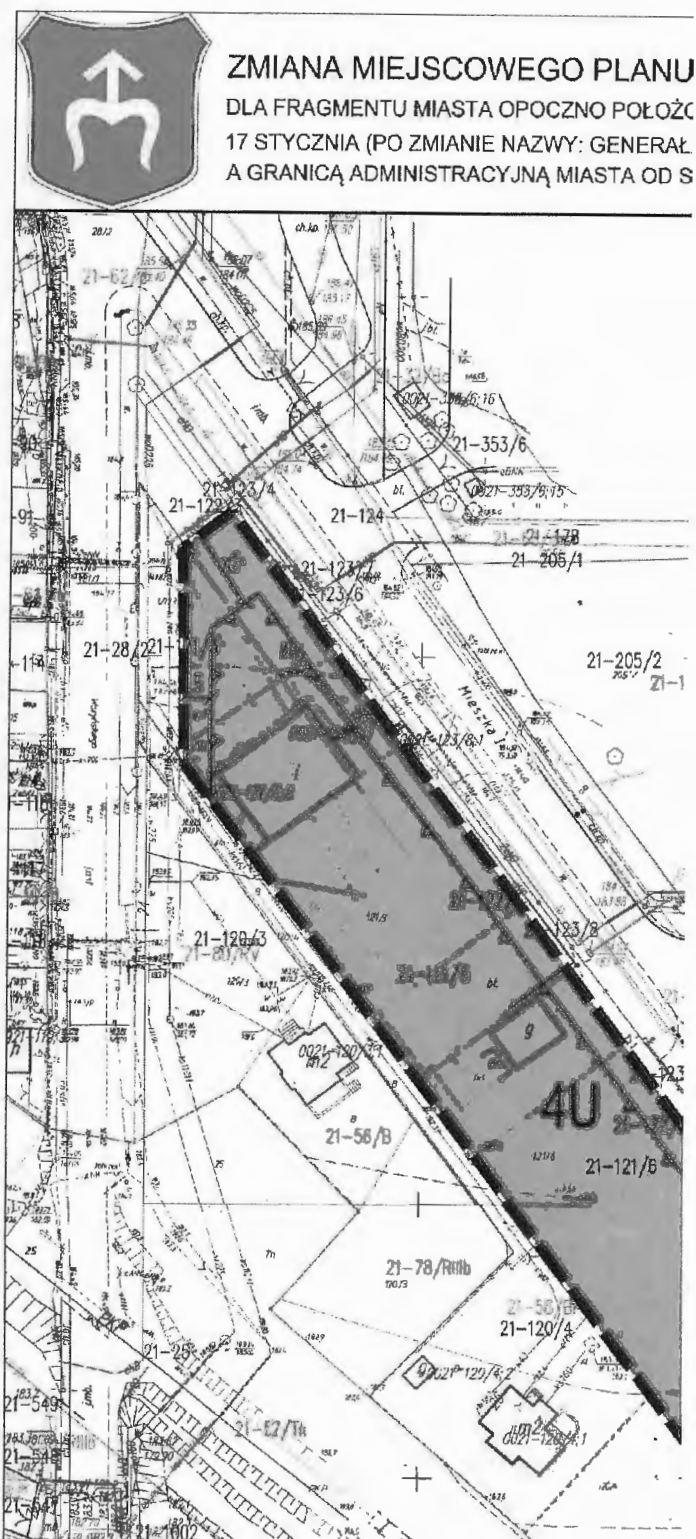


Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/67/2019

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 25 stycznia 2019 r.

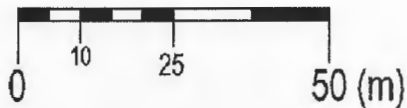
rysunek zmiany planu w skali 1: 1000



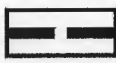
# PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UMIĘDZKONIE WYKONANE W ZAKRESIE TERENU ZAMIESZCZONEGO MIĘDZY ULICAMI: WARYŃSKIEGO,  
ULICĄ KAZIMIERZA BOŃCZY-ZAŁĘSKIEGO), RZEKĄ DRZEWICZKĄ,  
OD STRONY POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ

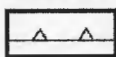
SKALA 1:1 000



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

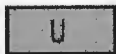


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

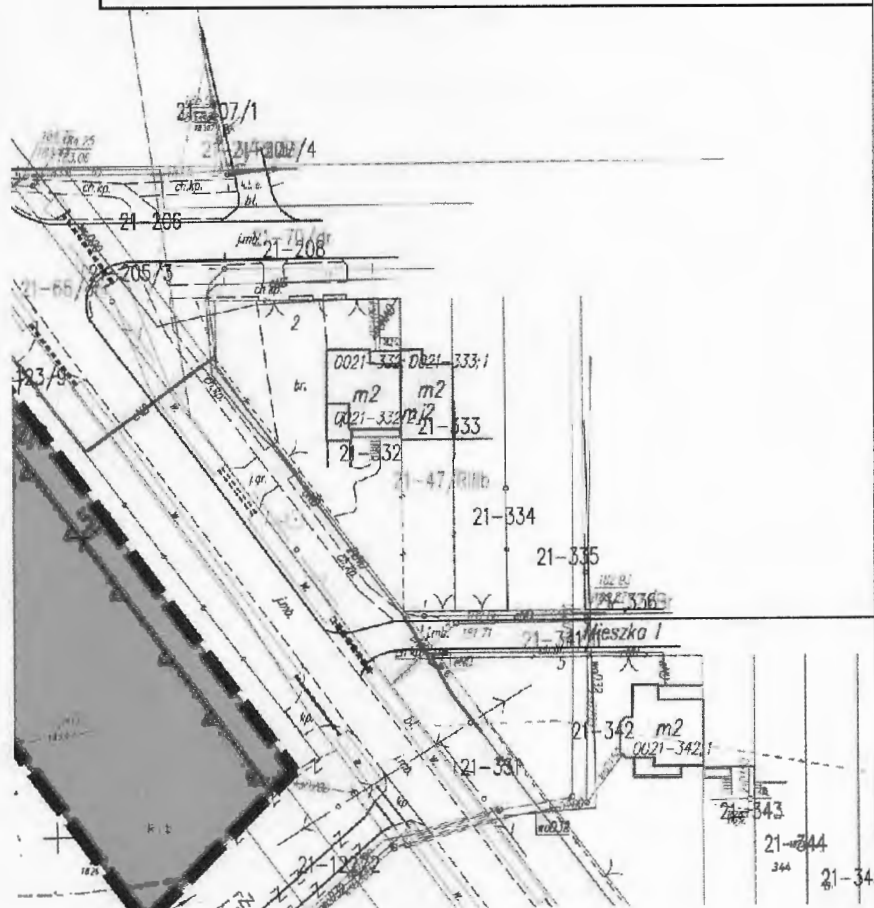


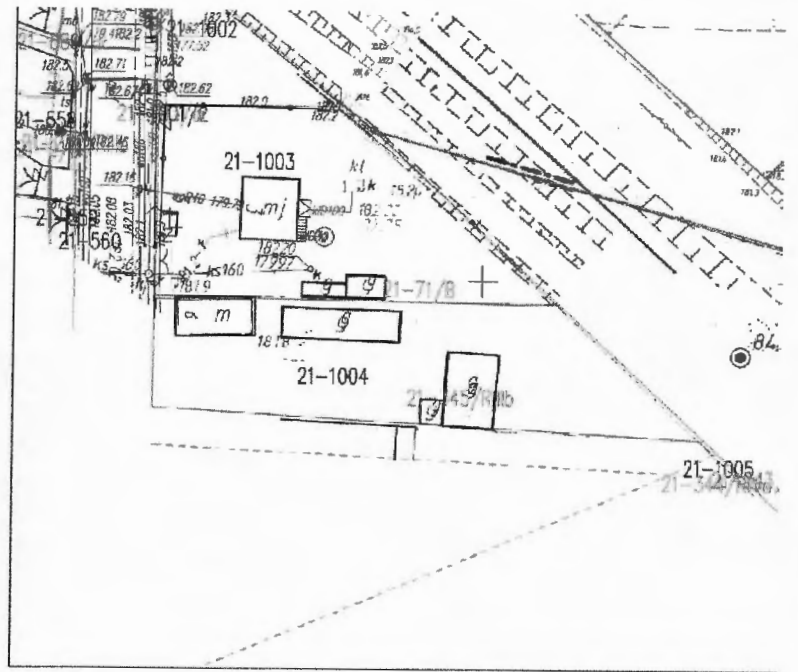
ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ







**PRZEWODNICZĄCA**  
Rady Miejskiej w Opcznie

*Anna Zięba*

Załącznik nr 4 do uchwały nr IV/67/2019  
Rady Miejskiej w Opocznie  
z dnia 25 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu Rada Miejska w Opocznie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

**PRZEWODNICZĄCA**  
**Rady Miejskiej w Opocznie**

*Anna Zięba*

Załącznik nr 5 do uchwały nr IV/67/2019

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 25 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Opoczna położonego między ulicami: Waryńskiego, 17 Stycznia (po zmianie nazwy: Generała Kazimierza Bończy-Załęskiego), rzeką Drzewiczką, a granicą administracyjną miasta od strony południowo-wschodniej przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1) budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

2) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

3) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

4) finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

**PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej w Opocznie**

*Anna Zięba*