



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 lutego 2024 r.

Poz. 1845

UCHWAŁA NR LXVIII/797/2024 RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNI

z dnia 29 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opoczno przyjętego uchwałą nr XX/58/00 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 września 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/198/02 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 maja 2002 r., uchwałą nr III/27/06 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 grudnia 2006 r., uchwałą nr X/73/2011 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2011 r., uchwałą nr XIII/114/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 5 października 2015 r. oraz uchwałą nr LVII/657/2023 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 4 kwietnia 2023 r., na wniosek Burmistrza Opoczna, Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, zwaną dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy wraz z miejscem zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 5) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granica strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 7) wymiarowane odległości mierzone w metrach;

8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne;
- 2) strefa sanitarna od cmentarza;
- 3) istniejący gazociąg wraz ze strefą kontrolowaną.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U;
- 5) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być lokalizowany nowy budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

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.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, jasnozielonym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 Zbiornik Opoczno.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne, będące zabytkami archeologicznymi.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie mniejsza niż 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW,
 - b) nie mniejsza niż 900 m² dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN lub MN/U,
 - c) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 50° do 130°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W strefie sanitarnej od cmentarza w odległości do 150 m od istniejącego cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 1,0 m. w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

3. Ustala się granicę strefy ochronnej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wynoszącą 18,0 m od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3,0 m.

4. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia ograniczenia dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 2MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu 3MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 4MW, 5MW ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenów 4MW, 5MW ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, garaży i parkingów, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, jednak ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;

- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 8MN/U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

2. W granicach terenu 8MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
 - c) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1U, 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 7) pokrycie dachów o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy zbiorczej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się przeznaczenie jako tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 8. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 23. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDL i KDD oraz poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ i 1KDL oraz poprzez drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczany symbolem 1KDZ o szerokości zmiennej od 26,1 m do 39,7 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 18,0 m do 28,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 25,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDL o szerokości zmiennej od 15,0 m do 32,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 21,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KDD o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KDD o szerokości zmiennej od 15,0 m do 153,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

3) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach dróg publicznych, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, ustala się możliwość lokalizacji zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury nie wyższych niż 5 metrów.

Rozdział 9.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany 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 z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji i eksploatacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji w strefie sanitarnej od cmentarza indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub 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 lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego;
- 2) możliwość lokalizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z sieci miejskiej lub z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2 kW.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 25. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 26. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały nr X/117/03 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna obejmującej obszar położony na zachód od ul. Partyzantów;
- 2) uchwały nr V/39/11 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy przemysłowej położonej w rejonie ulicy Przemysłowej w Opocznie.

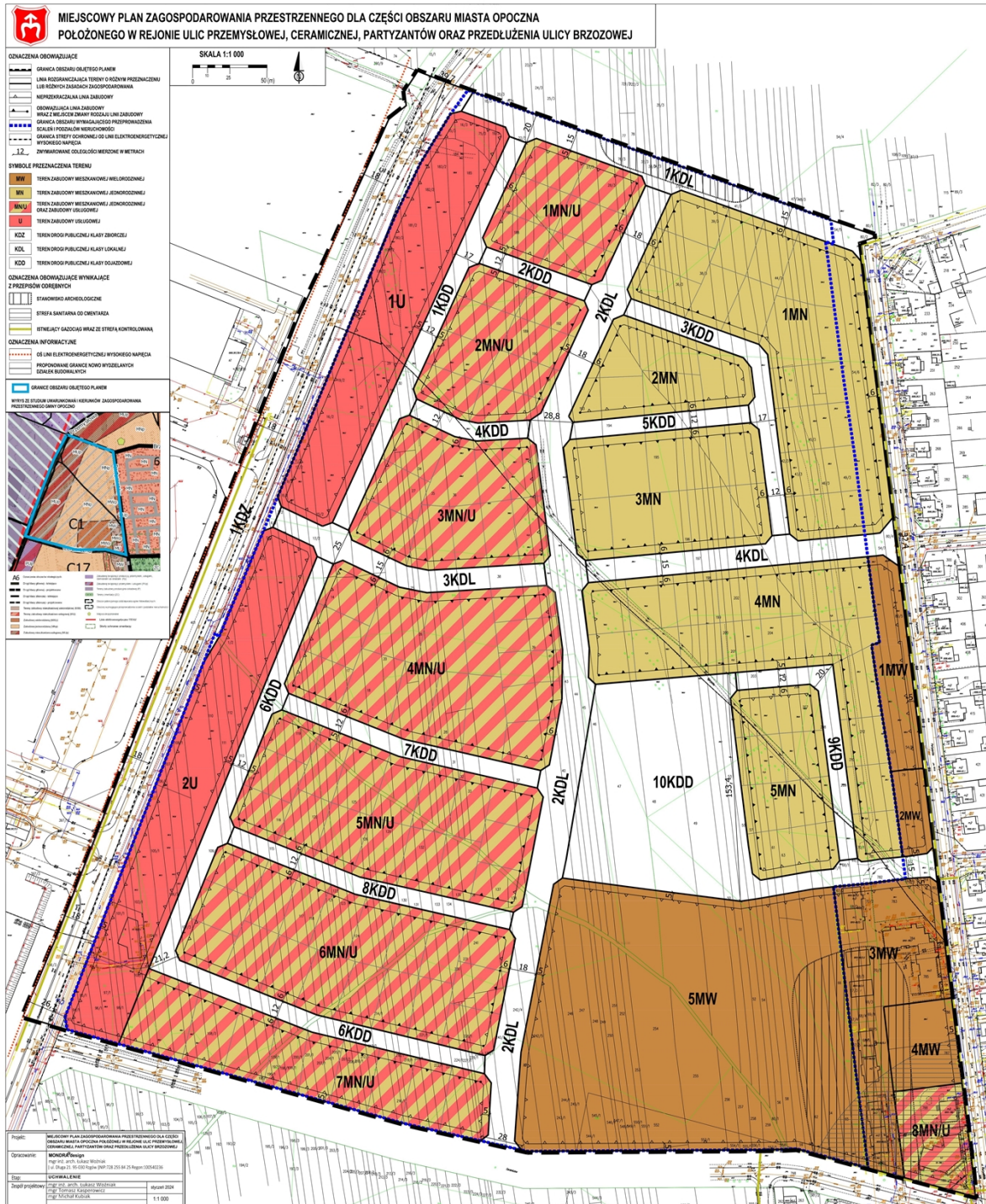
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 28. 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 LXVIII/797/2024
 Rady Miejskiej w Opocznie
 z dnia 29 stycznia 2024 r.












MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PRZEMYSŁOWEJ, CERAMICZ




OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z MIEJSCEM ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH



SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
-  KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
-  KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA SANITARNA OD CMENTARZA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

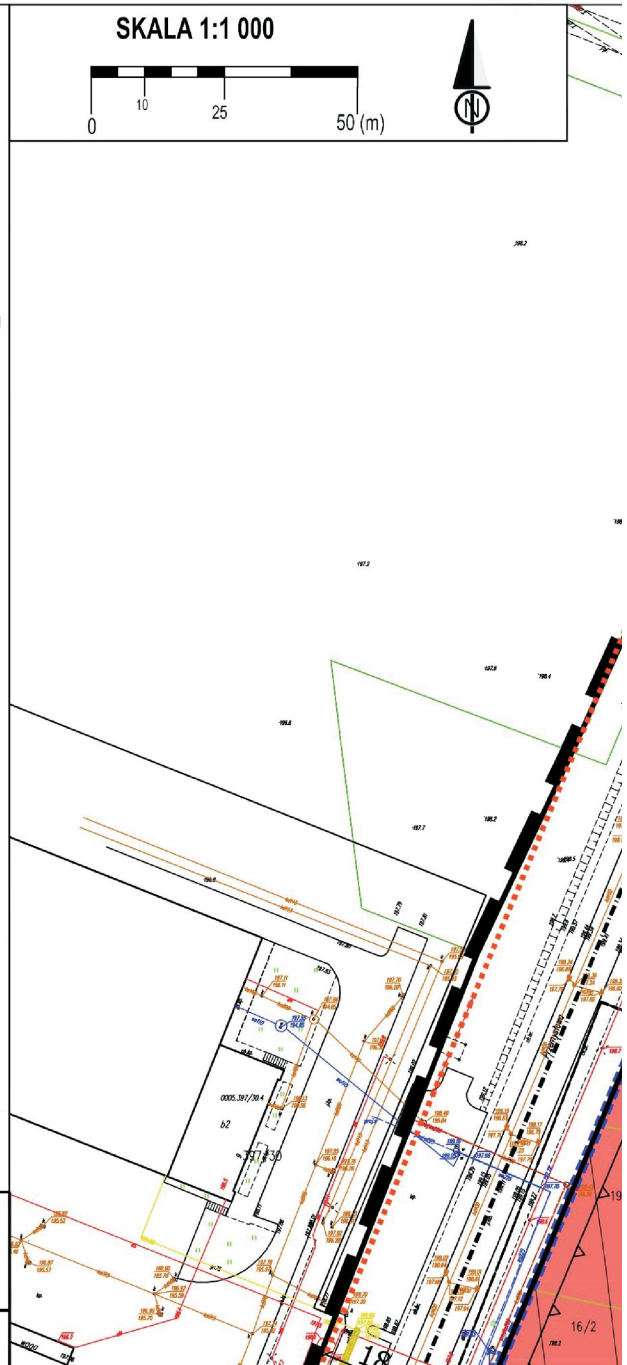
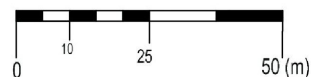
-  OŚ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  PROPONOWANE GRANICE NOWO WYDZIELANYCH DZIAŁEK BUDOWALNYCH

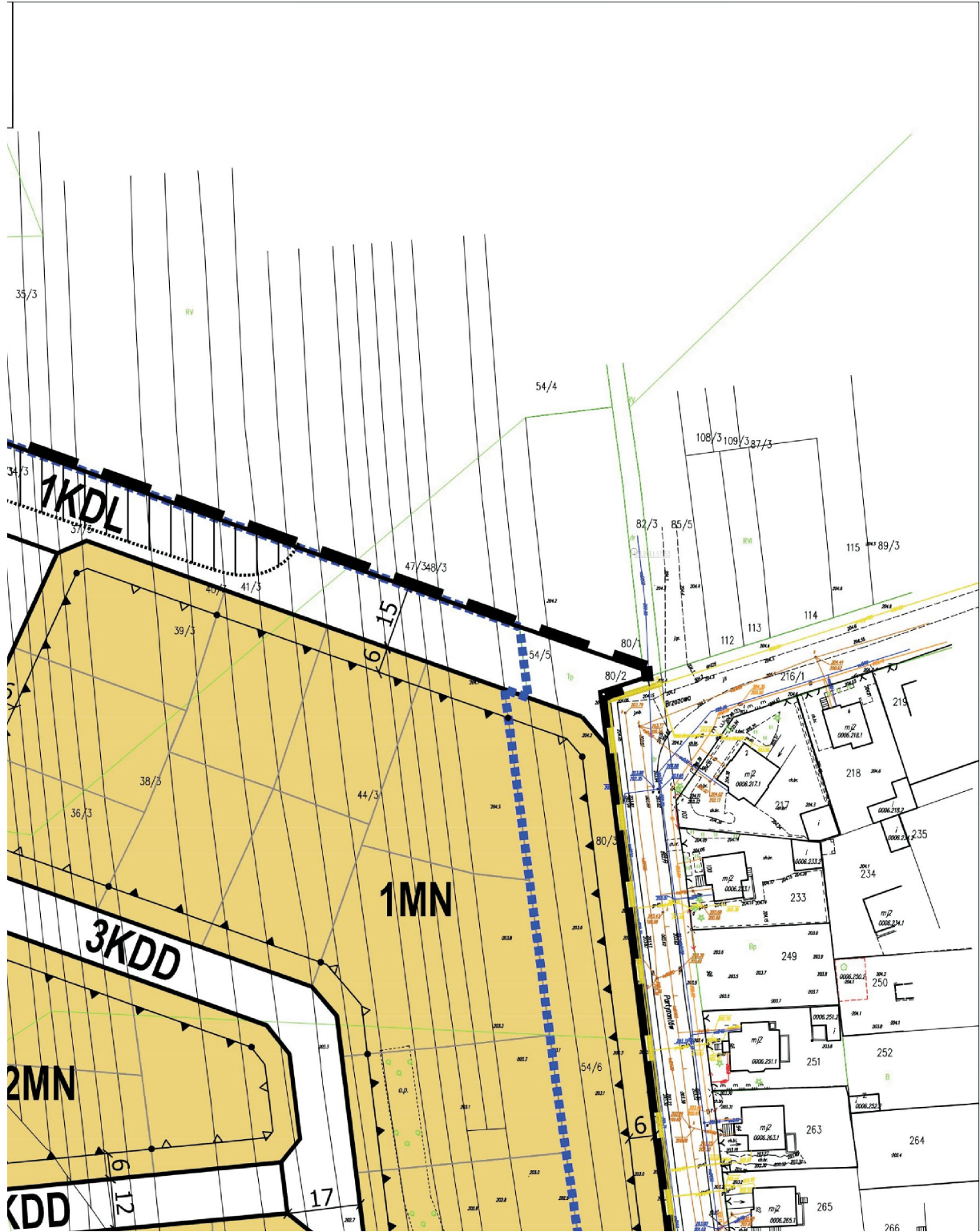
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

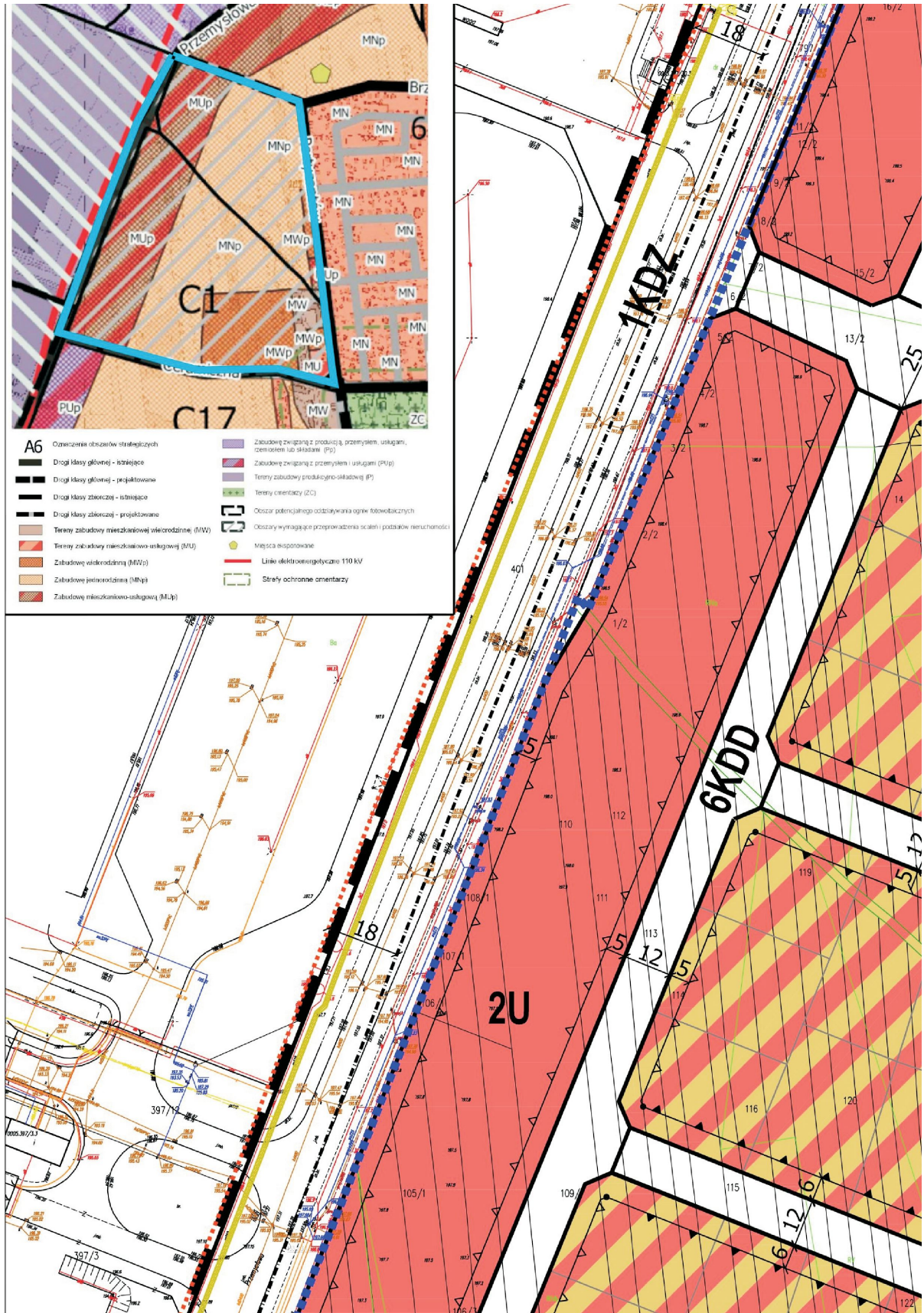
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPATÓW

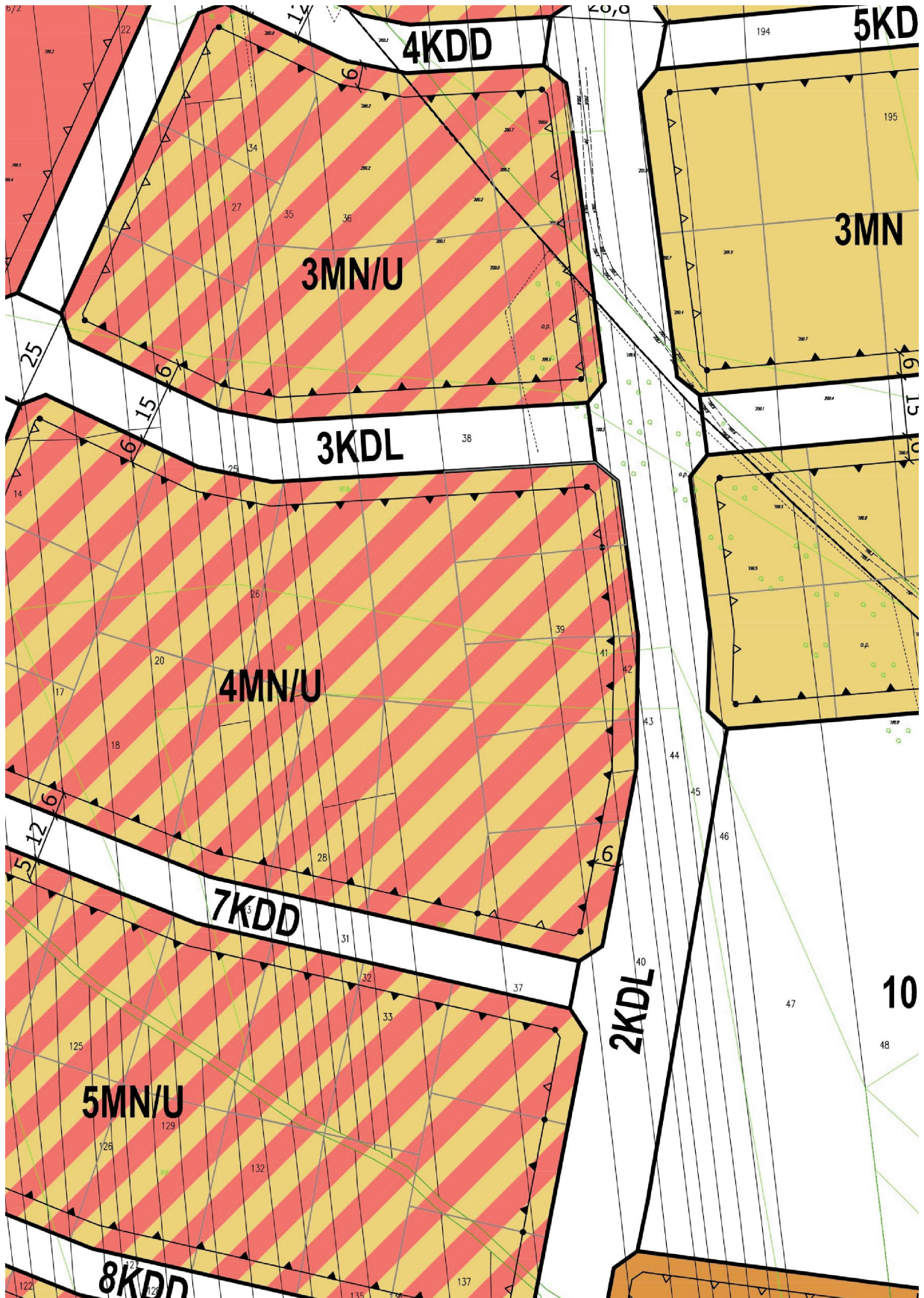


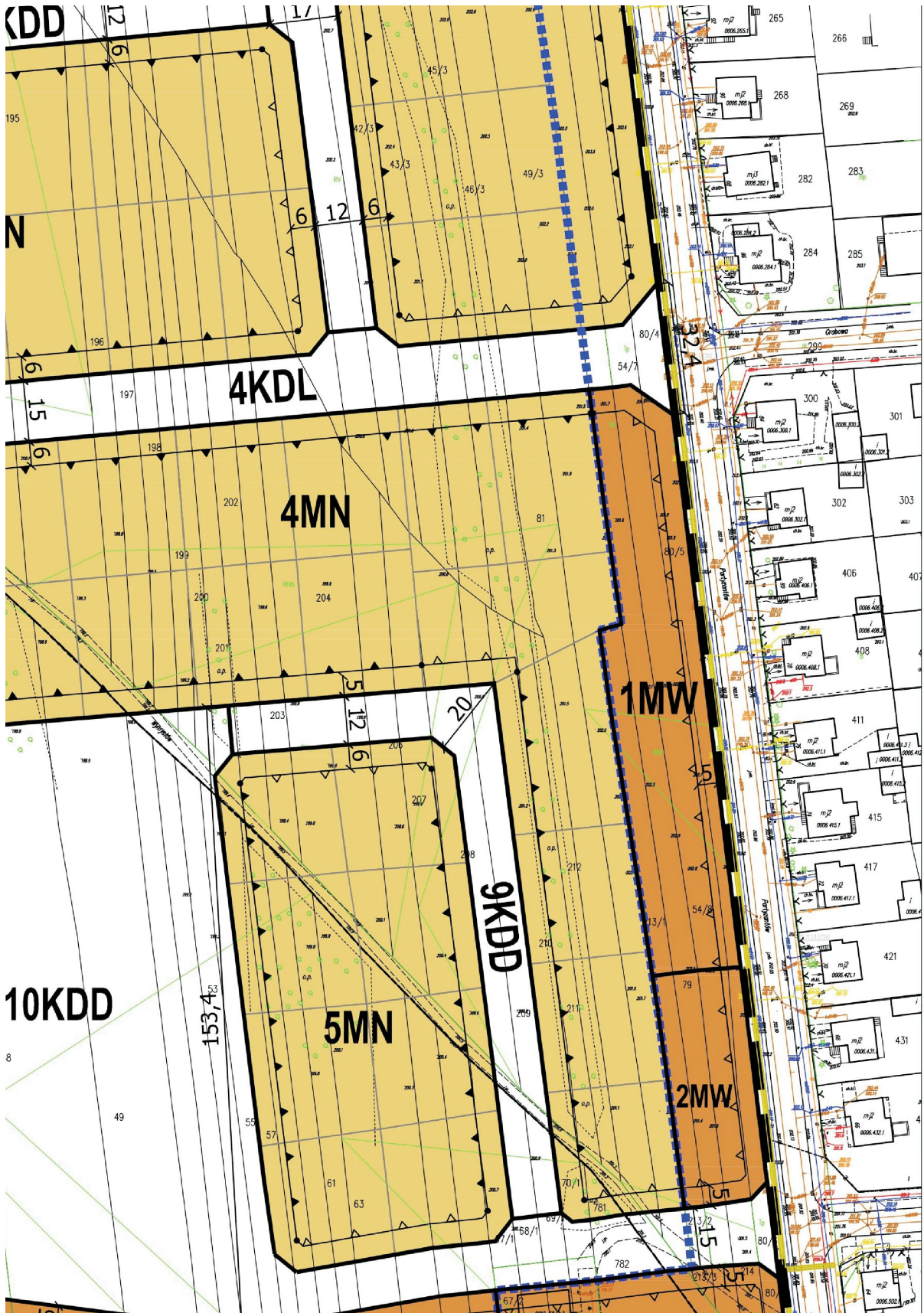
SKALA 1:1 000

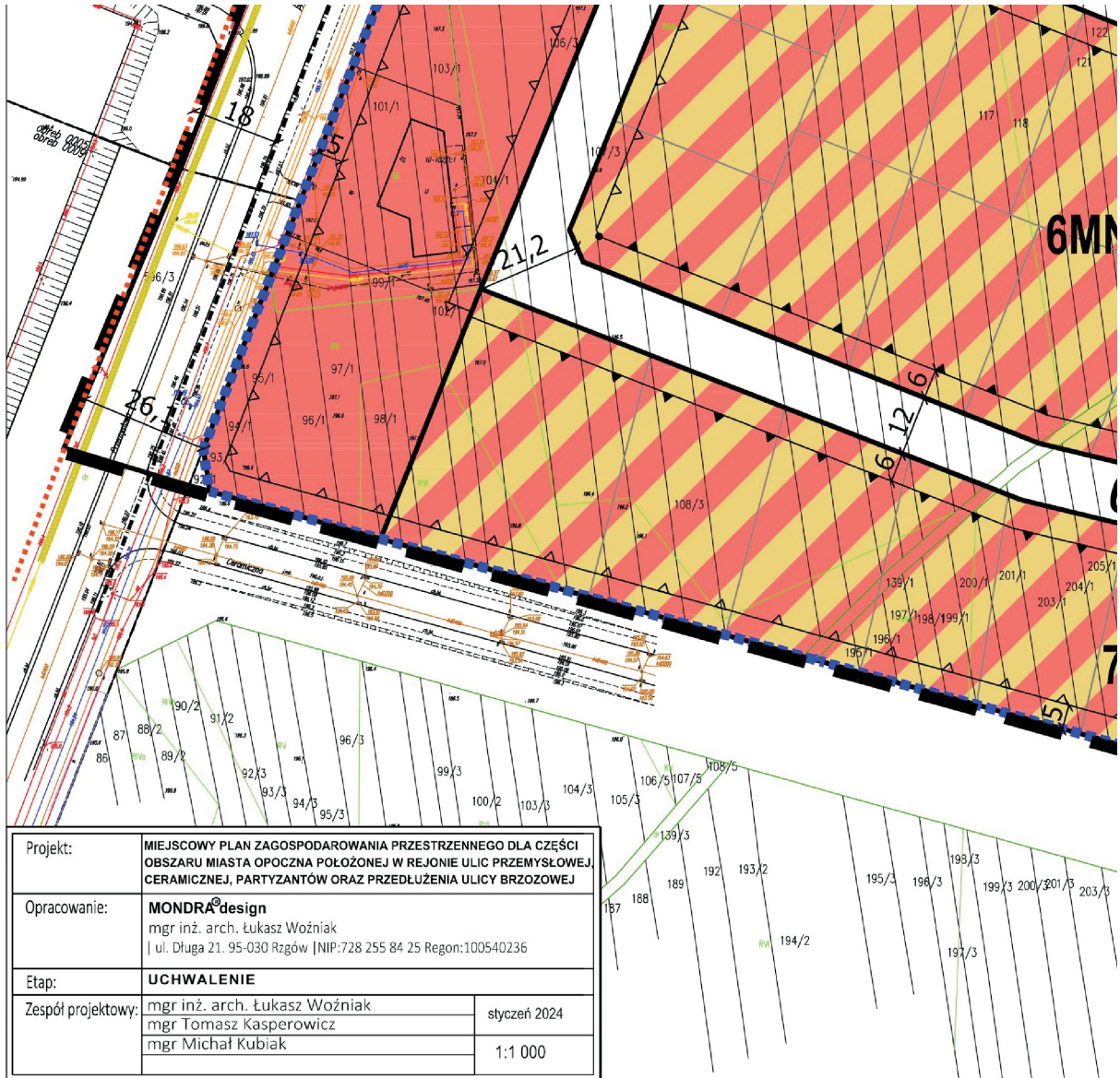


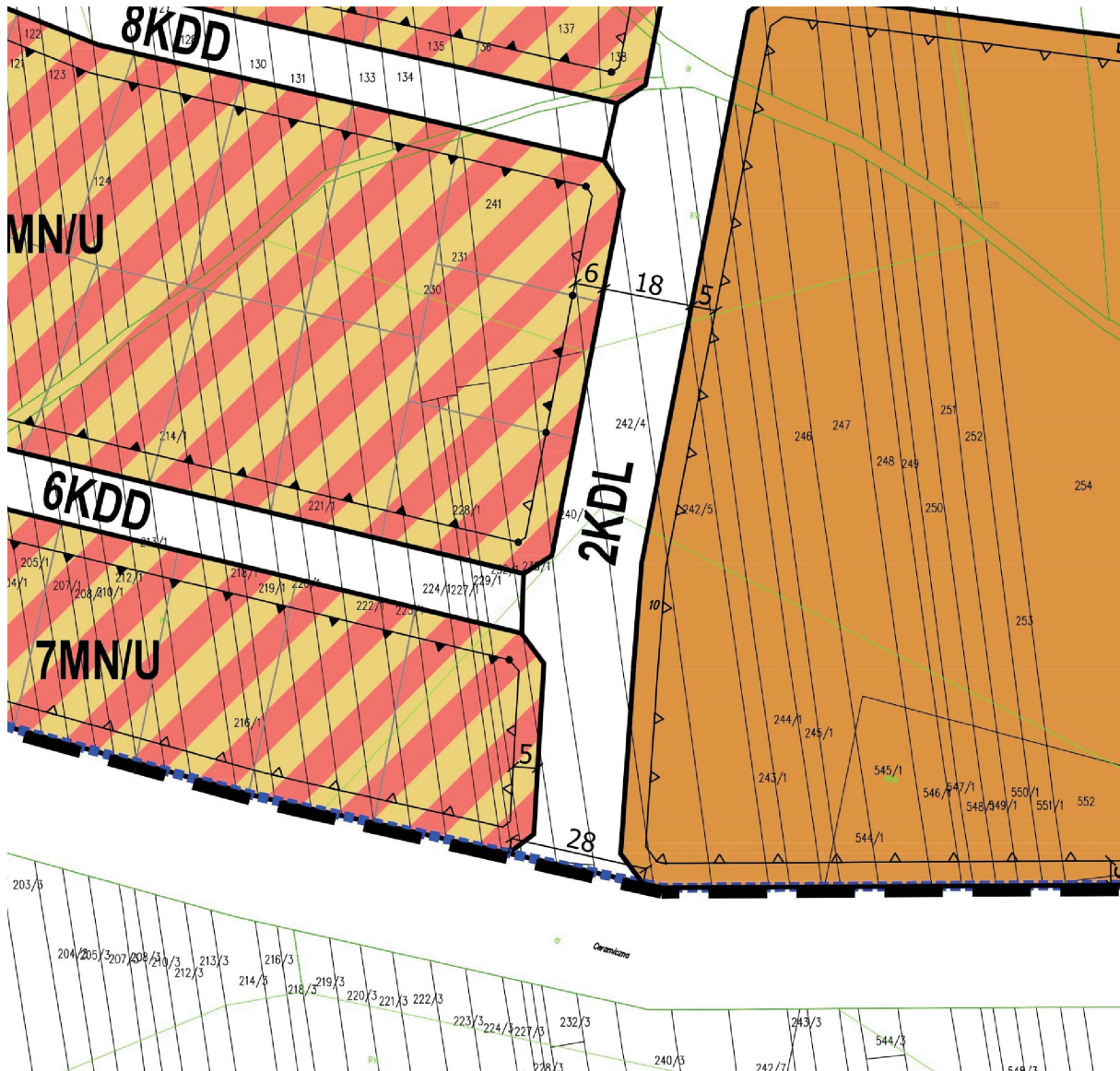


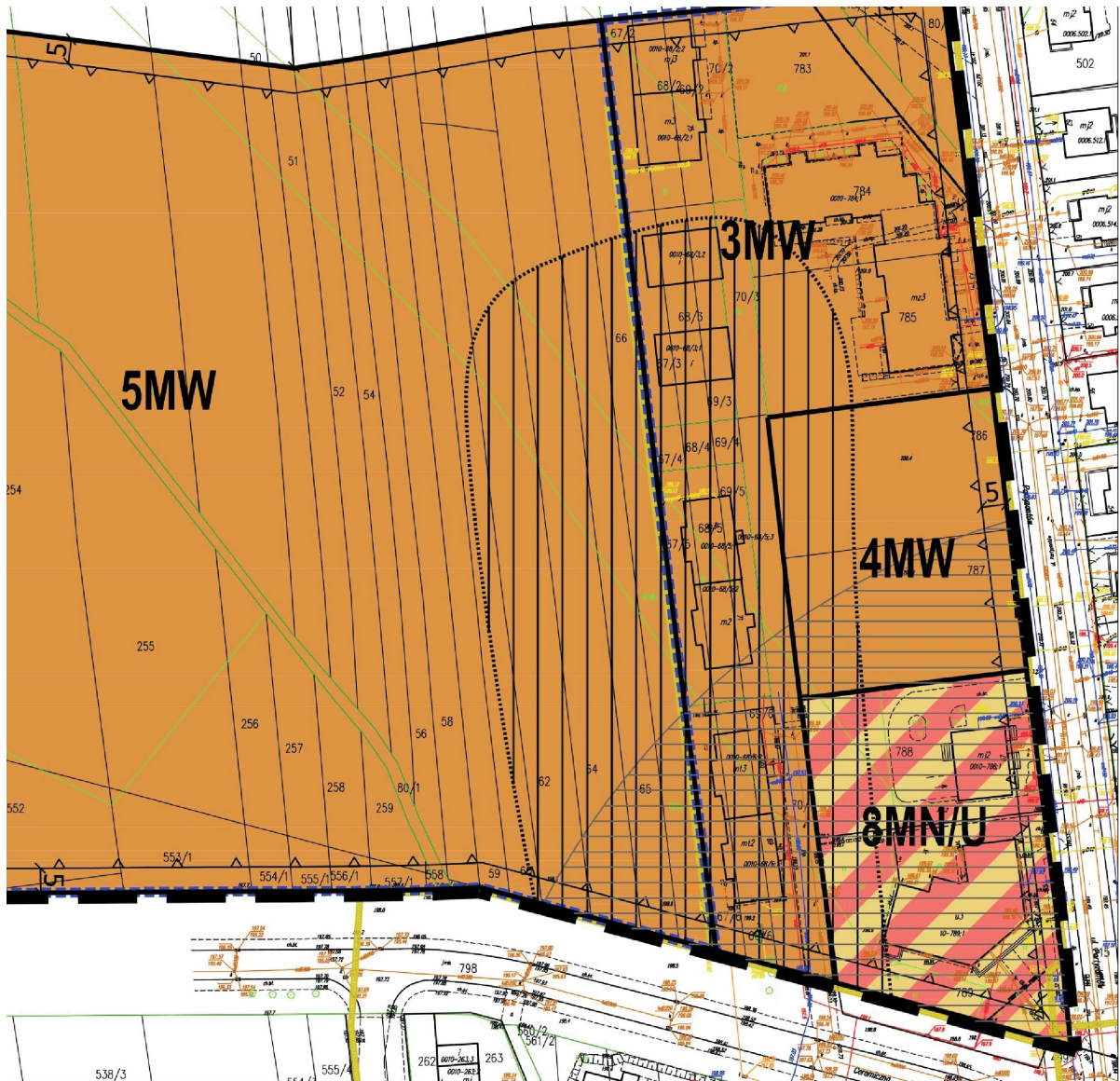












Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

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

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miejska w Opocznie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Opoczna położonego w rejonie ulic Przemysłowej, Ceramicznej, Partyzantów oraz przedłużenia ulicy Brzozowej, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa drogi gminnej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa i rozbudowa sieci kanalizacji realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/797/2024

Rady Miejskiej w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę