

# **Uchwała Nr XLI/241/02 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 31 sierpnia 2002 r.**

w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczno, obejmującej obszar położony na północ od ul. Rolnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) a także w związku z wykonaniem uchwały Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXX / 139 / 01 z dnia 27 lipca 2001 r. Rada Miejska w Opocznie uchwała, co następuje:

## **ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczno uchwalonego uchwałą Nr.III/14/94 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24.08.1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 24, poz. 141 z 1994 r. ze zmianą z roku 1998, Dz. Urz. Nr 15, poz. 219.
2. Zmiana obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie:
  - przebiegu linii rozgraniczających tereny przeznaczone na różne funkcje, oznaczone symbolami opisanymi w § 2 pkt 1
  - obowiązujących linii zabudowy,
  - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - usytuowania architektonicznych osi obiektów położonych na zamknięciach ulic,
  - lokalizacji obiektów posiadających charakter wyznaczników przestrzeni,
  - lokalizacji narożników obiektów na określonych działkach.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 2**

#### **Przeznaczenie terenów na różne funkcje**

1. Ustala się następujące (według symboli naniesionych na rysunku zmiany planu) przeznaczenie terenów pod:
  - a) **KG** – ulicę główną,
  - b) **KZ** – ulicę zbiorczą,
  - c) **KL** – ulicę lokalną (Kl-1 ulica, Kl-2 narożnik ulicy przy skrzyżowaniu),

- d) **KD** – ulicę dojazdową,
  - e) **KS** – zagospodarowanie i zabudowę związaną z obsługą komunikacji,
  - f) **M,U-1** zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę związaną z usługami, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - g) **M,U-2** zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę związaną z usługami,
  - h) **M** – zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy, realizowaną jako zorganizowaną działalność inwestycyjną,
  - i) **UK/M,UP**– zabudowę związaną z usługami komercyjnymi z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowę związaną z usługami publicznymi,
  - j) **UP** – zabudowę związaną z usługami publicznymi,
  - k) **AG, UK, UP** – zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą, usługami komercyjnymi lub usługami publicznymi,
  - l) **IŁ** – zabudowę związaną z infrastrukturą w zakresie łączności
2. Funkcje terenów

- a) **Funkcja podstawowa** – oznaczona jest na rysunku zmiany planu, jako pojedynczy symbol lub zbiór symboli funkcji rozdzielonych przecinkami (samodzielnie lub do ukośnika w przypadku występowania funkcji uzupełniającej). Na danym terenie możliwe jest występowanie kilku funkcji podstawowych łącznie lub oddzielne,
- b) **Funkcja uzupełniająca** – oznaczona jest na rysunku zmiany planu, jako symbol funkcji po ukośniku (po symbolu funkcji podstawowej). Lokalizacja budynku realizowanego w zakresie funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej (zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce). Przy lokalizacji zabudowy mieszkalnej, jako funkcji uzupełniającej, standard zamieszkiwania zapewnia inwestor we własnym zakresie. Lokalizacja budynków mieszkalnych na terenie zabudowy usługowej nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień osób trzecich.
- c) **Funkcja wykluczona** – to działalność stwarzająca zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności występowania poważnych awarii.

### § 3

#### Parametry układu komunikacji:

1. Szerokości ulic i dróg w liniach rozgraniczających:
 

1) ulicy głównej (KG)	– 30,0 m,
2) ulica zbiorcza (KZ)	– 20,0 m,
3) ulice lokalne (KL-1)	– 12,0 m,
4) drogi dojazdowe (KD)	– 10,0 m.
2. Rozmiar placów manewrowych – 16 x 16 m.
3. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zapewniające pole widoczności:
  - 1) na skrzyżowaniach ulicy głównej i zbiorczej z ulicami niższych klas – 10 x 10 m,
  - 2) na skrzyżowaniach pozostałych ulic – 5 x 5 m.
4. Parametry techniczne dróg i ulic należy projektować zgodnie z ustaleniami przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Minimalna odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej:
- |   |  |
|---|--|
| 1) ulicy w śladzie drogi głównej – mieszkalne | –20 m,   |
|   | – nie przeznaczone na stały pobyt ludzi –12 m, |
| 2) ulicy w śladzie drogi zbiorczej            | – 12 m,  |
| 3) ulic lokalnych                             | – 6 m,   |
| 4) ulic dojazdowych                           | – 6 m,   |

#### § 4

##### **Zasady kształtowania układu komunikacji:**

1. Zakaz projektowania zjazdów z działek budowlanych na drogę główną i zbiorczą.
2. Obsługa komunikacyjna nowozagospodarowywanych terenów, położonych przy drodze głównej i zbiorczej, odrębnym systemem ulic lokalnych lub dróg dojazdowych.
3. W pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi głównej lub zbiorczej, a linią zabudowy mogą być lokalizowane parkingi.
4. Wykonanie komunikacyjnej ścieżki rowerowej o szerokości 1,5 m przy drodze zbiorczej.
5. Projektowanie i realizacja zatok postojowych wzdłuż dróg lokalnych.
6. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### § 5

##### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej. Budowa sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
2. Przy projektowaniu obiektów i zmiany sposobu zagospodarowania terenów, należy uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów prawa w tym zakresie.
3. Odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji miejskiej.
4. Odprowadzenie wód deszczowych siecią kanalizacji deszczowej.
5. Zasilanie osiedli w gaz po zaistnieniu warunków uzgodnionych z przedsiębiorstwem gazowniczym.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych (w miarę możliwości sieci kablowych, realizowanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w normatywie PN-E-05100-1:1998) oraz stacji transformatorowych, których orientacyjną lokalizację oznaczono symbolem graficznym na rysunku zmiany planu. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
7. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji, a nowe linie elektroenergetyczne lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią.
8. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN-E-05100-1:1998.
9. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.

10. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w projektach zagospodarowania terenów lub działek budowlanych.

## § 6

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

1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **M** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu można realizować etapowo w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej poprzez przeprowadzenie procedury scalenia i podziału na działki kolejnych enklaw terenów skupionych przy drogach dojazdowych,
    - b) budynki mieszkalne, należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na rysunku zmiany planu,
    - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, które powinny być realizowane w jednym obrysie z budynkiem mieszkalnym,
    - d) obowiązująca linia zabudowy dotyczy głównej elewacji budynku, wystające części budynków nie mogą jednak przekroczyć minimalnych odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi drogi, o których mowa w przepisach szczególnych,
    - e) na zamknięciu ulic należy lokalizować obiekty posiadające charakter identyfikatorów przestrzeni lub osie architektoniczne budynków ,
    - f) na działkach przyległych do drogi głównej lub zbiorczej należy formować pas zieleni izolacyjnej od uciążliwości tej drogi,
    - g) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połączeń dachowych na ścianach budynków,
    - h) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
    - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
    - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połaci 30° do 45°,
    - d) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35% powierzchni działki,
    - e) minimum 40% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
  - 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - a) podział terenu wg zasady określonej na rysunku zmiany planu,
    - b) istnieje możliwość dostosowania podziału terenu na działki do potrzeb przyszłych inwestorów przez połączenie projektowanych działek lub ich wtórny podział pod warunkiem:
      - traktowania zabudowy skupionej przy drogach dojazdowych jako kondominia,
      - zapewnienia szerokości działki przy zabudowie wolnostojącej – minimum 22 m,

- utrzymania projektowanej linii zabudowy,
  - utrzymania głównych osi architektonicznych wybranych obiektów oznaczonych na rysunku zmiany planu oraz lokalizacji narożników obiektów na wskazanych działkach.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **M,U-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa terenu budynkami wielorodzinnymi lub małymi domami mieszkalnymi, realizowanymi w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej
    - b) zagospodarowanie terenu można realizować etapowo poprzez przeprowadzenie procedury scalenia i podziału na działki kolejnych enklaw terenów,
    - c) usługi mogą być projektowane w oddzielnych budynkach lub w parterach budynków mieszkalnych,
    - d) wskazane opracowanie projektu zagospodarowania całego terenu osiedla.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji, z możliwością projektowania użytkowego poddasza,
    - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
    - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połąci 30° do 45°,
    - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połąci dachowych na ścianach budynków,
    - e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
  - 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - a) dopuszcza się podziały na działki zagospodarowywane przez różnych inwestorów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej, bezpiecznej i zgodnej z normami technicznymi dostępności każdej działki do drogi publicznej oraz odpowiedniej do wielkości budynku i funkcji powierzchni związanej z jego obsługą.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **M,U-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa terenu może nastąpić po usunięciu zużytych technicznie obiektów występujących na tym terenie,
    - b) usługi mogą być projektowane w oddzielnych budynkach lub w parterach budynków mieszkalnych
    - c) wskazane opracowanie projektu zagospodarowania całego terenu.
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji, z możliwością projektowania użytkowego poddasza,
    - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
    - c) w budynkach mieszkalnych dachy o nachyleniu połąci 30° – 45°,
    - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połąci dachowych na ścianach budynków,

- e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
- 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podziały na działki zagospodarowywane przez różnych inwestorów pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej, bezpiecznej i zgodnej z normami technicznymi dostępności każdej działki do drogi publicznej oraz odpowiedniej do funkcji, wielkości budynku i powierzchni związanej z jego obsługą.
4. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **UK/M,UP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zagospodarowanie terenu obiektami związanymi z usługami komercyjnymi może być uzupełnione budynkiem mieszkalnym jako funkcją uzupełniającą,
  - b) usługi mogą być projektowane w oddzielnych budynkach lub w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) usługi publiczne mogą być realizowane po zaistnieniu potrzeb i podjęciu stosownych decyzji przez Zarząd Miejski w Opocznie w sprawie nabycia odpowiedniej wielkości terenu do zasobów komunalnych,
  - d) położone na wjeździe do miasta obiekty usługowe powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni,
  - e) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy lokalnej. Inne rozwiązania w tym zakresie mogą mieć miejsce tylko w przypadku uzgodnienia rozwiązania z odpowiednim zarządem drogi.
- 2) Parametry zabudowy:
- a) wysokość budynków w zależności od rodzaju realizowanej usługi i potrzeb inwestora która nie powinna przekraczać 3 kondygnacji,
  - b) działka przeznaczona pod usługę może być zabudowana w 50%, pozostała część terenu musi być zagospodarowana jako ogólnie dostępna przestrzeń publiczna z zielenią towarzyszącą, powierzchniami wodnymi i parkingami.
- 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a) podział działek możliwy odpowiednio do potrzeb inwestora pod warunkiem zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej i odpowiedniej, do projektowanej funkcji, szerokości frontu działki, która nie może być mniejsza niż 22 m,
  - b) obowiązek zapewnienia bezpośredniego, bezpiecznego i zgodnego z normami technicznymi dostępu do drogi publicznej oraz odpowiedniej do wielkości budynku powierzchni związanej z jego obsługą
5. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **UP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Możliwość uzupełnienia zabudowy według potrzeb właściciela terenu i zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) Nowe obiekty nie powinny być wyższe niż 3 kondygnacje.

6. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **AG, UK, UP** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa i zagospodarowanie terenu budynkami związanymi z aktywnością gospodarczą i usługami komercyjnymi stosownie do potrzeb inwestorów pod warunkiem, że sposób zabudowy i obsługa komunikacyjna tego terenu musi być projektowana zgodnie z ustawą o drogach publicznych i warunkami technicznymi jakim odpowiadają drogi i ich usytuowanie,
    - b) budynki związane z funkcjami usługowymi powinny posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni,
    - c) usługi publiczne mogą być realizowane po zaistnieniu potrzeb i podjęciu stosownych decyzji przez Zarząd Miejski w Opocznie w sprawie nabycia odpowiedniej wielkości terenu do zasobów komunalnych,
  - 2) Parametry zabudowy:
    - a) wysokość budynków w zależności od rodzaju realizowanej usługi i potrzeb inwestora, ale nie może przekroczyć 4 kondygnacji,
    - b) działka przeznaczona pod usługę może być zabudowana w 50%, pozostała część terenu musi być zagospodarowana jako ogólnie dostępna przestrzeń publiczna z zielenią towarzyszącą, powierzchniami wodnymi i parkingami.
  - 3) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
    - a) podział terenu możliwy odpowiednio do potrzeb inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej,
    - b) podział może być dokonany pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej do wielkości i funkcji budynku powierzchni związanej z jego obsługą i frontu o szerokości minimum 25 m.
7. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **IŁ** obowiązują następujące ustalenia:  
Teren wokół stacji przekaźnikowej telefonii komórkowej należy zagospodarować odpowiedniego rodzaju nasadzeniami roślinnością, której wysokość w stanie dojrzałym nie przekroczy 2,0 m wysokości.

## § 7

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.**

1. Do czasu przeprowadzenia, na wskazanych terenach, procedury scalenia i podziału terenu na działki budowlane oraz zagospodarowania terenów na funkcje zgodne ze zmianą planu, grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 8

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
2. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej i usług musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
3. Bezkolizyjne odprowadzenie wód opadowych z terenów osiedla.
4. Zakaz lokalizacji inwestycji, mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu ich wpływu na środowisko.

5. Postępowanie w związku z powstawaniem, składowaniem i unieszkodliwianiem odpadów niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
6. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
7. Stosowanie do ogrzewania ekologicznych nośników energii.

## **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

#### **Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem: **M; M, U-1; UK/M; AG, UK**, w wysokości 30 %,

### **§ 10**

Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczna, uchwalonego uchwałą Nr iii/14/94 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 24.08.1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 24, poz. 141 z 1994 r. ze zmianą z roku 1998, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15, poz. 219.

### **§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Opocznie.

### **§ 12**

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Opocznie**

**Bartłomiej Firkowski**