

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęło
dnia 18. 10. 2016

Ilość zał. L.p.dz.
Podpis

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli mieszkaniowych
położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/67/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno, Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

§ 2. Ileż w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
 - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy;
 - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, zadaszeń do budynków, ogrodzeń;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty kultury; nauki i oświaty; sportu i rekreacji; służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy

w stosunku do powierzchni działki;

- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych;
- 10) tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 11) urządzeniu reklamowym - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10°.

§ 3. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usług publicznych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem UP/ZP;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 6) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 9) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 10) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 11) tereny infrastruktury technicznej gazowniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem G.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) wymiarowania;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 6. Rysunek planu zawiera oznaczenie informacyjne, nie będące ustaleniem planu, określające orientacyjną powierzchnię terenu.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Kształtowanie ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy poprzez zwymiarowanie na rysunku planu oraz określenie w przepisach szczegółowych;
- 2) zakaz budowania ogrodzeń z blachy oraz z betonowych oraz żelbetowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.
- 6) dla tablic reklamowych dopuszczenie sytuowania na budynkach jedynie na ścianie bez okien; nie więcej niż dwóch tablic na jednej ścianie, z zachowaniem jednakowych wymiarów tablic oraz maksymalnej powierzchni poszczególnych tablic nie przekraczającej 10 m².

§ 9. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu ustala się zastosowanie jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki.

Rozdział 3

Ochrona środowiska

§ 10. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów w sposób zapewniający oczyszczenie ich, w szczególności separację związków ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 4) w zakresie ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 410 „Opoczno”, na którego obszarze znajduje się obszar objęty planem, mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 11. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolami MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami MN/U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolami UP/ZP wskazuje się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.1. W obrębie planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 500 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 7,0 m;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 70° do 90°.

Rozdział 5

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji inwestycji.

§ 14. 1. Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 18,0 m, liczonej od osi linii, określoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 2) lokalizację obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew w odległości mniejszej niż 10,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 15. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie obszaru planu z gminnej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie objętym planem,
 - b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na 110 mm,
 - c) wykonanie sieci wodociągowej w systemie sieci obwodowej (pierścieniowej),
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
 - e) zaopatrzenie z ujęcia wody obsługującego osiedle;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się na terenie planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na 200 mm,
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków obsługującej gminę;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) z powierzchni nieutwardzonych oraz powierzchni dachów na własny teren nieutwardzony bądź do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się na terenie planu,
 - b) z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się na terenie planu,
 - c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
 - b) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów,
 - c) składowanie na składowisku odpadów obsługujących gminę;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia z istniejącej sieci ciepłowniczej znajdującej się na terenie planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15 kV oraz nN znajdujących się na terenie planu,
 - b) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
 - c) prowadzenie nowo projektowanych sieci SN jako podziemnych;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 6

Zasady budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych:

- 1) klasy Z, oznaczone symbolem KDZ;
- 2) klasy L, oznaczone symbolem KDL;

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych klas D oznaczone symbolem KDD.

3. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących dróg, dojazdów i dojazdów zgodnie z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji inwestycji.

§ 17. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ul. Partyzantów (KDZ4), ul. Westerplatte (KDZ2), ul. Biernackiego (KDZ3) i ul. Kossaka (KDL1).

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. Budowę obiektów infrastruktury technicznej, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę niebędących budynkami i tymczasowymi obiektami budowlanymi, parkingów, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 19. Dla budynków użyteczności publicznej ustala się realizację w podpiwniczeniach, lub odpowiednich pomieszczeniach parterowych, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie.

§ 20. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejącego przeznaczenia.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie; z zachowaniem tego przeznaczenia; liczby kondygnacji z możliwością podniesienia o 1 kondygnację dla budynków jedno-kondygnacyjnych; geometrii dachu z możliwością zmiany nachylenia o 10° lub zastosowania dachu płaskiego jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych jednostek; w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń § 21. ust. 2, § 23 ust. 3.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW3, MW4, MW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, z wyłączeniem usług gastronomicznych, jako wbudowane w budynkach mieszkalnych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 16,5 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,35,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,32;
 - 5) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny lub usługowy, oraz minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny, zrealizowane na nawierzchni utwardzonej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW3, MW4 ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budowy nowych budynków za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW5 w szczególności mają zastosowanie przepisy § 14 ust. 2.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług publicznych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy do 13 m,
 - d) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 5 m,
 - c) dachy o identycznej geometrii i nachyleniu jak w budynku głównym;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,35,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
 - f) dopuszczenie lokalizowania budynków bliźniaczych i szeregowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli nie jest to sprzeczne z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania realizację na nawierzchni utwardzonej w następującej ilości:
 - minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

- 7) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/U3 ustala się zakaz budowy nowych budynków.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla terenu U5 do 3,5 m,
 - dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8 do 12 m;
 - d) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej – 3,0,
 - dla pozostałej zabudowy – 1,2,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%;
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na:
 - dla zabudowy szeregowej – 0,85,
 - dla pozostałej zabudowy – 0,45,
 - f) dopuszczenie lokalizowania budynków bliźniaczych i szeregowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli nie jest to sprzeczne z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz realizację minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zrealizowane na nawierzchni utwardzonej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami U3, U4, U6, U7 ustala się:
- 1) jako przeznaczenie uzupełniające funkcję mieszkalną;
 - 2) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, zlokalizowane w granicy własnej terenu.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem U3 ustala się zakaz budowy nowych budynków.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem U5 ustala się przeszklenie minimum 40% powierzchni elewacji frontowej budynku.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami UP/ZP1, UP/ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług publicznych z zielenią towarzyszącą;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12 m,
 - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 35°;

- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 0,35,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,35;
- 4) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zrealizowane na nawierzchni utwardzonej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDZ4 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDZ1 na 36,0 m,
 - dla terenu KDZ2 na 20,0 m z lokalnym przewężeniem do 19,0 m,
 - dla terenu KDZ3, KDZ4 w istniejących granicach działki drogowej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach działki drogowej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu KDD1 zmienna od 10,0 m do 27,3 m,
 - dla terenu KDD2 zmienna od 10,0 m do 17,8 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem KS1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny parkingów;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami E1, E2, E3, E4, E5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, modernizacji lub przebudowy istniejących urządzeń;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 3 m,
 - c) dachy płaskie;

- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. f,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
 - f) dopuszczenie sytuowania wewnętrznej stacji transformatorowej ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem G1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej gazowniczej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, modernizacji lub przebudowy istniejących obiektów na warunkach określonych w planie;
- 3) zakaz budowy budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na obszarze objętym planem ustala się w wysokości 10 %.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Opocznie**

Wiesław Wołkiewicz

Uzasadnienie
o którym mowa w art. 15 ust. 1
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579)
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli
mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka
ad art. 15 ust. 1 pkt 1

Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w rozdziale 7 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych.
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne chronione ani lasy;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały oraz ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawa własności – ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają prawo własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §13, §14, §15 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie bip oraz stronie internetowej [www Urzędu](http://www.Urzedu), oraz poprzez zapewnienie wszystkim

zainteresowanym możliwości zapoznania się z dokumentacją planistyczną, na każdym etapie procedury planistycznej;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie.

2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy – organ sporządzający plan miejscowy kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

3. Odnosnie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, ponieważ plan jest sporządzany dla terenów w znaczącej mierze zagospodarowanych o wykształconej tkance miejskiej a nowa zabudowa wyznaczana jest jedynie fragmentarycznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy nie zachodzą przesłanki do określenia zasad wyznaczania nowej zabudowy w zakresie określonym w ustawie.

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Miejską w Opocznie dnia 30 czerwca 2016 r. Nr XXII/227/2016.

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Przedmiotowy plan ze względu na jego zakres (skalę), specyfikę i tematykę (brak istotniejszej zmiany przeznaczenia terenów w porównaniu do planu, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie ma większego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jednocześnie na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane (poprzez zabudowanie terenów o konkretnym przeznaczeniu oraz charakter prowadzonej działalności), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.

Niemniej prognoza skutków finansowych uchwalenia planu w okresie 10 lat szacuje dochody na ok. 96 tys. zł. Koszty związane z poniesieniem wydatków na inwestycje związane z budową infrastruktury technicznej wyniosą ok. 127,5 tys. zł.

Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina Opoczno w związku z realizacją ustaleń planu nie obciąża jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie podobnie jak wpływy do budżetu w miarę realizacji etapów inwestycji. Należy jednak podkreślić, iż inicjatywa w zakresie tempa realizacji inwestycji zależała będzie przede wszystkim od zaangażowania potencjalnych inwestorów.

Z upoważnienia BURMISTRZA

Andrzej Kępczak
Andrzej Kępczak
Zastępca Burmistrza

.....
(Podpis Burmistrza)

**WYKAZ UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.05.2016	Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Nasz Dom”, ul. Partyzantów 45, 26-300 Opoczno	wnosi o wprowadzenie zmiany umożliwiającej budowę pawilonów handlowych o wysokości do 3,5 m na działce nr ewid. 1280 w obrębie 12	działka nr ewid. 1280 w obrębie 12	MN/U2-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej	X				uwzględnienie uwagi umożliwi przeniesienie handlu ze straganów osłoniętych namiotami lub z nieosłoniętych stanowisk handlowych do estetycznie wyglądających pawilonów handlowych, co poprawi ład przestrzenny

2	7.06. 2016		wnosi przeznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 520/50 w obrębie 10 miasta Opoczno pod usługi nieuciążliwe i zabudowy mieszkaniowej	działka nr ewid. 520/50 w obrębie 10	MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	X				uwzględnienie uwagi pozwoли zastąpić istniejący budynek nowym budynkiem przy utrzymaniu dotychczasowego nieuciążliwego profilu usług co poprawi estetykę przestrzeni w tym miejscu
3	9.06. 2016	Akademia Przedszkolaka S.C. ul. Kopernika 16E 26-300 Opoczno	wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynku przedszkola	działka nr ewid. 520/45 w obrębie 10	MW2- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		X			Działka nr ewid. 520/45 położona jest w terenie zabudowy wielorodzinnej, między blokami nr 14 i 16 przy ul. Kopernika. W projekcie osiedla działka nie była przewidziana pod zabudowę, przewidywano jej zagospodarowanie pod cele związane z wypoczynkiem i rekreacją. Lokalizacja w tym miejscu przedszkola zrodziła poważne protesty okolicznych mieszkańców.

Załączniki

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z upoważnienia BURMISTRZA

*Andrzej Kacprzak*Zastępca Burmistrza
podpis Burmistrza

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Opocznie z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych ((Dz.U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Miejska w Opocznie rozstrzyga, co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI *		ZASADY FINANSOWANIA*	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki, 4 - obligacje komunalne, 5 – inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
1.	DROGI PUBLICZNE	BUDOWA	2	1+3	1+2	x
2.	POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	2	1+3	1+2	x
3.		KANALIZACJA	2	1+3	1+2	x

* wiersze nr 1-3 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Akademia Przedszkolaka S.C.

Ul. Kopernika 16E

26-300 Opoczno

Opoczno, 09.06.2016r.



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

Wpłynęła
dnia

09.06.2016

Ilość zał. L.p. cz.

Podpis

Do Burmistrza Miasta

i Gminy Opoczno

Niepubliczne Przedszkole Akademia Przedszkolaka S.C. jako inwestor budowy budynku przedszkola na działce nr ewid.520/45, obręb 10 Opoczno, gm. Opoczno zwraca się o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Mikołaja Kopernika budynku przedszkola zgodnie z decyzją nr 187/2014 o warunkach zabudowy (Znak: RMiZP.6730.108.2014). Nadmieniam, iż uruchomiona została procedura uzyskania pozwolenia na budowę.

Z poważaniem

AKADEMIA PRZEDSZKOLAKA S.C.
Współwłaściciel Agnieszka Kijmek
26-300 Opoczno, ul. Kopernika 16E
tel. 691-668-592
Nip: 7681832230, REG. 101263744

ZAŁĄCZNIK NR 1 Decyzja nr187/2014 o warunkach zabudowy.

ZAŁĄCZNIK NR 2 Decyzja Nr 231/2016 o pozwoleniu na budowę.

Zarządzenie Nr 114/2016

Burmistrza Opoczna

z dnia 20 czerwca 2016 r.

NIE

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199, zmiany Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890) zarządzam co następuje:

§ 1. Uwzględniam uwagę wniesioną pismem z dnia 7 czerwca 2016 r., w którym wnoszący uwagę wnosi o przeznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 520/50 w obrębie 10 miasta Opoczno pod usługi nieuciążliwe i zabudowy mieszkaniowej.

§ 2. Nie uwzględniam uwagi wniesionej pismem z dnia 9 czerwca 2016 r., w którym wnosząca uwagę wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynku przedszkola na działce o numerze ewidencyjnym 520/45 w obrębie 10 miasta Opoczno.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam naczelnikowi Wydziału Rozwoju Miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

~~BURMISTRZ~~

~~Rafał Kądziela~~

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedli mieszkaniowych położonych w rejonie ulic: Partyzantów, Mikołaja Kopernika, Wojciecha Kossaka został opracowany przez firmę Urbs projekt Konrad Janowski Stare Faszczyce 18B, 05-870 Błonie, a następnie zaopiniowany i uzgodniony zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniach od 22 kwietnia do 24 maja 2016 r. projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag upłynął w dniu 8 czerwca 2016 r. Do wyłożonego projektu planu zostały wniesione uwagi. Poniżej przedstawiam uzasadnienie decyzji odnośnie wniesionych uwag.

Ad. § 1. Biorąc pod uwagę, że działka nr ewid. 520/50 w obrębie 10 miasta Opoczno jest już zabudowana i wnioskodawca prowadzi w istniejącym budynku nieuciążliwą działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa pieniężnego, jak i to, że jego zamiarem jest budowa nowego budynku, który wpłynie na poprawę wizualną przestrzeni, uwzględniam uwagę.

Ad. § 2. Działka nr ewid. 520/45 w obrębie 10 miasta Opoczno położona jest w terenie zabudowy wielorodzinnej, między blokami nr 14 i 16 przy ul. Kopernika. W projekcie osiedla działka nie była przewidziana pod zabudowę, przewidywano jej zagospodarowanie pod cele związane z wypoczynkiem i rekreacją. Lokalizacja w tym miejscu przedszkola zrodziła poważne protesty okolicznych mieszkańców. W tej bardzo konfliktowej sytuacji właściwym będzie rozpatrzenie uwagi przez szersze gremium, jakim jest Rada Miejska w Opocznie. Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku nieuwzględnienia uwagi burmistrz przekazuje uwagę do rozpatrzenia Radzie Miejskiej.

BURMISTRZ

Rafał Madziela

