

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2016, poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami z 2016 r. poz. 904, 961), po stwierdzeniu, że zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opatów uchwalonego uchwałą Nr XXI/21/2012 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 lutego 2012 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr ...../.../2016 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia ..... 2016 r., Rada Miejska w Opatowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego, zwaną dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy wybranych obszarów miasta Opatów, według granic określonych w załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały Nr X/86/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 19 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Nr 1 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego - naniesionych na rysunek planu.

3. Dla obszarów określonych w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, podzielony na części oznaczone jako:
  - a) Rysunek nr 1A - stanowiący załącznik Nr 1A do uchwały,
  - b) Rysunek nr 1B - stanowiący załącznik Nr 1B do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, obejmujący załączniki Nr 1A i Nr 1B do niniejszej uchwały;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), usługi administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, itp., z wyjątkiem łączności publicznej oraz rzemiosła, które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 3.** W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MWU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **MNU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **PU** - tereny przeznaczone na cele produkcyjne, magazynowo-składowe i usługowe;
- 6) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

**§ 4.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych, przy czym:
  - a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a które:
    - znalazły się w całości pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
    - zostały przecięte linią zabudowy mogą być remontowane, przebudowywane i nadbudowywane w istniejącym obrysie budynku oraz rozbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, tarasy bez zadaszeń, części podziemne budynku, okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) w przypadku gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem przy lokalizowaniu budynków przepisów odrębnych oraz ustaleń planu;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych - z wyjątkiem garaży - we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w granicy działki lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych; ogrodzenia działek od strony dróg publicznych należy kształtować, jako ażurowe o wysokości dowiązującej do wysokości ogrodzeń sąsiednich działek, z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych. W przypadku, gdy sąsiednie działki są niezabudowane ustala się dowiązanie wysokością do ogrodzenia działek dalej położonych przy danej drodze publicznej;
- 5) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów;
- 6) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 7) zakaz umieszczania reklam, szyldów i tablic informacyjnych w sposób deformujący bryły budynków i zakłócający ich fasady.

**§ 5. W obszarze objętym planem ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakaz maksymalnego zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej roślinności wysokiej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem - określonych w planie:
  - a) inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizowanych w obrębie terenów 1.PU i 2.PU - zgodnie z ustaleniami § 16 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej;

- a) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- b) dla terenów MWU i MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6.1. W granicach planu objęty ochroną prawną został układ urbanistyczny miasta, wpisany do rejestru zabytków.

2. Dla zapewnienia **ochrony dziedzictwa kulturowego i zbytków** cały obszar planu objęty został strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-krajobrazowego oraz strefą ochrony krajobrazu i powiązań widokowych.

§ 7.1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości **miejsc do parkowania**, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 dom lub segment;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc do parkowania na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) dla przemysłu i produkcji - minimum 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 5) dla biur, urzędów, poczty, banków - minimum 18 miejsc do parkowania na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Do powierzchni użytkowej obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 5 i pkt 6 nie wlicza się powierzchni użytkowej garaży.

4. W przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania.

5. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** oraz **wydzielania nowych działek budowlanych**:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny niezależnie od ustaleń zawartych w zapisach szczegółowych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dojazdów oraz pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić od 20 stopni do 90 stopni.

§ 9. Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe wyłącznie do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 10.** W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszar przestrzeni publicznej;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych.

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

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 12.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W granicach terenu **1.MW** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) zmianę sposobu użytkowania do 50% powierzchni użytkowej parteru budynku wielorodzinnego na cele usługowe, pod warunkiem zabezpieczenia właściwych warunków jakości środowiska w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Dla terenu **1.MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,6$ ;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 50%;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

4. Dla terenu **1.MW** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - do 15 m, w tym 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dla budynków garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakaz stosowania dachów w formie stropodachów lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni.

5. Dla terenu **1.MW** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1-go Maja.

6. W granicach terenu **1.MW** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>.

**§ 13.** 1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.MWU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **1.MWU** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;

2) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Dla terenu **1.MWU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,2$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=2,0$ ;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 70%;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 25%.

4. Dla terenu **1.MWU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych - do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakaz stosowania dachów w formie stropodachów lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni.

5. Dla terenu **1.MWU** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1-go Maja.

6. W granicach terenu **1.MWU** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 240 m<sup>2</sup>.

**§ 14.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MNU** i **2.MNU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów **MNU** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie budynków gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Dla terenów **MNU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1.MNU** - o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,5$ ,
  - b) dla terenu **2.MNU** - o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) dla terenu **1.MNU** - o maksymalnej wartości wynoszącej 60%,
  - b) dla terenu **2.MNU** - o maksymalnej wartości wynoszącej 50%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu **1.MNU** - o wartości nie mniejszej niż 30% w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej lub 20% dla zabudowy usługowej,
  - b) dla terenu **2.MNU** - o wartości nie mniejszej niż 30%;

4. Dla terenów **MNU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację
  - a) zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej, jak i zabudowy usługowej,
  - b) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego i jednego wolnostojącego budynku garażowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i mieszkalno-usługowych - do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 20 stopni.

5. Dla terenów **MNU** ustala się obsługę komunikacyjną z ulic:

- 1) dla terenu 1.MNU z ulicy M.Kopernika;
- 2) dla terenu 2.MNU z ulicy Harcmistrza Jerzego Czerwińskiego oraz drogi wewnętrznej 1.KDW.

6. W granicach terenów **MNU** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>.

**§ 15.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenu **1.U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Dla terenu **1.U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,6$ ;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 75%;
- 3) obowiązek zapewnienia - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 4) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej w granicach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

4. Dla terenu **1.U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych - do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla budynków garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;

3) nakaz stosowania dachów w formie stropodachów lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni.

5. Dla terenu **1.U** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy 1-go Maja.

6. W granicach terenu **1.U** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>.

**§ 16.1.** W granicach terenów oznaczonych **1.PU** i **2.PU** symbolem obowiązuje przeznaczenie na cele produkcyjne, magazynowo-składowe i usługowe.

2. W granicach terenów **PU** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych, garaży, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 50%;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu **1.PU** - o wartości nie mniejszej niż 15%,
  - b) dla terenu **2.PU** - o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 4) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej w granicach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

4. Dla terenów **PU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz tymczasowych obiektów i budynków usługowych i gospodarczych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) nakaz stosowania dachów płaskich lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni.

5. Dla terenów **PU** ustala się obsługę komunikacyjną z ulic:

- 1) dla terenu **1.PU** z ulicy **M.Kopernika**;
- 2) dla terenu **2.PU** z ulicy **Harcmistra Jerzego Czerwińskiego** oraz drogi wewnętrznej **1.KDW**.

6. W granicach terenów **PU** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 500 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacji**

**§ 17.1.** Teren **1.KDW** przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi wewnętrznej z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Dla terenu drogi wewnętrznej **1.KDW** obowiązuje zachowanie w liniach rozgraniczających szerokości 12 m - zgodnie z rysunkiem planu.



§ 18.1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego poza terenami dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z terenów w granicach planu powinno nastąpić poprzez przyłączenie działek budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
  - d) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
  - a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) rozbudowę sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła,
  - b) zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 5) w zakresie **zasilania w energię elektryczną**:
  - a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki za pomocą sieci kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
  - b) rozbudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych,
  - c) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych jako kablowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe;
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami**:
  - a) gromadzenie, odprowadzenie i zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki;

- 7) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych i bezprzewodowych,
  - b) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Projektodawca uchwały: Burmistrz Miasta i Gminy Opatów  
Przedstawiający w imieniu projektodawcy: Kierownik Referatu Rozwoju i Mienia Komunalnego  
Gminy UMiG

## **Uzasadnienie do rozwiązań przyjętych w zmianie Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego**

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego, zwanej dalej „planem miejscowym” lub „planem”.

Potrzeba sporządzenia ww. planu miejscowego wyniknęła z uwzględnienia przez Radę Miejską wniosków właścicieli nieruchomości, w tym gminy Opatów, co zostało potwierdzone uchwałą Nr X/86/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego. Przewidywane zmiany dotyczą przeznaczenia: terenu zabudowy wielorodzinnej na usługową, terenu zabudowy usługowej na wielorodzinną z usługami, terenu zabudowy usługowej na produkcyjną, magazynowo-składową i usługową, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na produkcyjną, magazynowo-składową i usługową oraz na mieszkaniową jednorodziną z usługami (działka gminna).

Część z wprowadzanych zmian jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opatów przyjętym uchwałą Nr XXV/161/2012 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 30 maja 2012 r. Natomiast część z wprowadzanych zmian, wymaga zmiany Studium. Zmiana Nr 1 Studium jest sporządzana równoległe z planem miejscowym, w oparciu o uchwałę Nr X/85/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 19 czerwca 2015 r., i zostanie uchwalona przed uchwaleniem planu. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostaną wymogi art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 od § 12 do § 16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 od § 12 do § 16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

### **3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego obejmuje grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze. Grunty te, z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Opatów, nie kwalifikowały się do gruntów rolnych objętych ograniczeniami w przeznaczaniu na cele nierolnicze.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty leśne.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła zatem konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### **4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

### **5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w § 5 i § 10 oraz Rozdziale 4 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 1 i 5.

### **6)Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 od § 12 do § 16 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 11, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### **7)Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych i prawnych oraz do gminy Opatów. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

### **8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego poprzez zapisy Rozdziału 4 dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych, w tym zasad zaopatrzenia w wodę (§ 18 ust. 3 pkt 1 lit. c), zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

### **9)Potrzeby interesu publicznego**

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie

zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zapewnienie ochrony układu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków (§ 6), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 11). Ponadto, projekt planu miejscowego w § 17 i § 18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 (§ 17 i § 18) zawiera ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Miasta i Gminy Opatów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem oraz jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 07.09.2015r. Burmistrz Miasta i Gminy Opatów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Opatów oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na okres od 16.05.2016 r. do 15.06.2016 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. W trakcie wyłożenia, dnia 2.06.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi w terminie do 29.06.2016 r. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag.

#### **12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 18 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

#### **13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

(§ 5), zasad ochrony układu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków (§ 6), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 11), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego (§ 17 i § 18).

#### **14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem miejscowym stanowi fragmenty strefy zurbanizowanej miasta Opatów. W części są to tereny niezabudowane, a w części zabudowane. Plan dopuszcza budowę nowych i rozbudowę istniejących obiektów, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ład przestrzennego w obszarze miasta.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Burmistrz Miasta i Gminy Opatów dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Analiza ta stanowi załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/163/2016 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opatów oraz planów miejscowych.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Opatów w latach 2012-2015 oraz z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych dla obszarów miasta i gminy Opatów, zamieszczonym w załączniku nr 2 do ww. uchwały.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

*„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”* sporządzona na potrzeby zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów w rejonie ulic 1-go Maja, H. Sienkiewicza, Partyzantów, Armii Krajowej, J. Słowackiego wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni i wyniesie około 3 000 000 zł. Koszty wynikające z uchwalenia planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim zyski ze sprzedaży nieruchomości gminnych przeznaczonych na cele inwestycyjne i wpływy z podatków od nieruchomości, z których większość przeznaczona została na cele związane z różnego typu działalnością gospodarczą.