

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów.

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 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, zwaną dalej „planem”.

2. Uchwała dotyczy wybranych obszarów miasta Opatów, według granic określonych w załącznikach Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały Nr X/87/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 19 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Nr 1 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Opatów, zmienionej uchwałą Nr XV/136/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 30 grudnia 2015 roku - 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,
 - c) Rysunek nr 1C - stanowiący załącznik Nr 1C do uchwały,
 - d) Rysunek nr 1D - stanowiący załącznik Nr 1D do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
 - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów - 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, 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 rysunki stanowiące integralną część planu, obejmujący załączniki Nr 1A, Nr 1B, Nr 1C i Nr 1D do niniejszej uchwały;
- 9) **teren** - 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 m²), 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 **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem **MNU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **MWU** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 **R** - tereny przeznaczone na cele rolne;
- 7) oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - zbiorcze;
- 8) oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi publiczne - dojazdowe.

§ 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 linię 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 linię 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 i terenów 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 następujące 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 terenu 1.PU - zgodnie z ustaleniami § 17 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej;

- a) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MNU i MWU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w granicach stref bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) zakazuje się - z zastrzeżeniem ustaleń § 20 ust. 3 pkt 5 lit. e - lokalizowania pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi.

§ 6.1. W granicach planu objęty ochroną prawną został układ urbanistyczny miasta, wpisany do rejestru zabytków, który występuje na terenach przedstawionych na załącznikach Nr 1B i 1C do uchwały.

2. W obszarze objętym planem ustala się obowiązek ochrony - zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawa budowlanego - domu przy ulicy Słowackiego 1, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Dla zapewnienia **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** tereny przedstawione na załącznikach Nr 1B i 1C do uchwały objęte zostały strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistyczno-krajobrazowego oraz strefą ochrony krajobrazu i powiązań widokowych.

§ 7.1. W granicach terenów objętych planem do **obszaru przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.U i 3.MNU.

2. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym**:

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych - oznaczone symbolami KDZ;
- 2) tereny dróg publicznych dojazdowych - oznaczone symbolami KDD.

3. W ramach kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym - określonych w pkt. 1 i 2 - ustala się:

- 1) utrzymanie w miarę możliwości istniejącej zieleni i prowadzenie niezbędnych prac pielęgnacyjnych;
- 2) nakaz dostosowania rozwiązań architektonicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8.1. 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 jednorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 dom lub segment;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 3) dla handlu i usług - minimum 25 miejsc do parkowania na 1 000 m² 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 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m² 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.

§ 9. 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 wydzielenia 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.

§ 10. 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.

§ 11. W obszarze objętym planem nie występują:

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

§ 12. 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**

§ 13.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN** i **2.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów **MN** 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 **MN** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie terenu - 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 25%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 40%.

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

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
 - 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego wolnostojącego budynku gospodarczego i jednego wolnostojącego budynku garażowego;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne, z ostatnią kondygnacją w poddaszu mieszkalno-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 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, przy czym na budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 30 stopni.
5. Dla terenów **MN** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Lipowskiej oznaczonej w planie jako **3.KDZ**
6. W granicach terenów **MN** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 000 m²;

§ 14.1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1.MNU**, **2.MNU** i **3.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 o minimalnej wartości wynoszącej $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) w granicach terenów **1.MNU** i **2.MNU** - $i=0,5$,
 - b) w granicach terenu **3.MNU** - $i=2,2$;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej:
 - a) dla terenów **1.MNU** i **2.MNU** - 50%,
 - b) dla terenu **3.MNU** - 75%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości:
 - a) dla terenów **1.MNU** i **2.MNU** - 30%,
 - b) dla terenu **3.MNU** - nie ustala się;

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

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego wolnostojącego budynku garażowego, a w granicach terenów **1.MNU** i **2.MNU** dodatkowo jednego wolnostojącego budynku gospodarczego;

- 2) zakaz lokalizacji w granicach terenu 3.MNU wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych;
 - 3) 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 mieszkalno-użytkowym,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;
 - 4) 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 Widok oznaczonej w planie jako 1.KDD oraz ulicy Ćmielowskiej;
 - 2) dla terenu 2.MNU z ulicy Widok oznaczonej w planie jako 1.KDD
 - 3) dla terenu 3.MNU z ulic Słowackiego i Nowowałowej.
6. W granicach terenów MNU przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie:
- 1) dla terenów 1.MNU i 2.MNU - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 16 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 1 000 m²;
 - 2) dla terenu 3.MNU - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 230 m².

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

2. W granicach terenu 1.MWU dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, 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 $i=0,1$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) nie ustala się procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ani procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej.

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 - 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 Leszka Czarnego

6. W granicach terenu **1.MWU** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 12 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 170 m².

§ 16.1. W granicy terenu oznaczonego symbolem **1.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych, w tym administracji publicznej.

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

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, 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 $i=0,8$ oraz o maksymalnej wartości wynoszącej $i=3,0$;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 80%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 10%.

4. Dla terenu **1.U** ustala się - z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2 - następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 14 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu, przy czym wysokość budynków do okapu nie może przekraczać wymiaru 10 m;
- 3) nakaz stosowania 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 ulic Słowackiego i Nowowałowej.

6. W granicach terenu **1.U** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 14 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 800 m².

§ 17.1. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.PU** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy produkcyjno - składowo - usługowej.

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

- 1) lokalizowanie budynków gospodarczych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, 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.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 $i=0,7$;
- 2) obowiązek zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki o maksymalnej wartości wynoszącej 70%;
- 3) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż 15%;

4) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej w granicach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 18 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla obiektów i budowli związanych z procesem produkcyjnym dopuszcza się maksymalną wysokość do 25 m;
- 3) nakaz stosowania dachów płaskich lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni.

5. Dla terenu **1.PU** ustala się obsługę komunikacyjną z ulic Ćmielowskiej, Widok (1.KDD) oraz Lipowskiej.

6. W granicach terenu **1.PU** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 3 000 m².

§ 18.1. W granicach terenów oznaczonych symbolem **1.R** i **2.R** obowiązuje przeznaczenie na cele rolne.

2. W granicach terenów **R** dopuszcza się: lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i zieleni urządzonej.

3. W granicach terenów **R** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie powierzchni działki nie mniejszej niż 3 000 m².

Rozdział 4

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

§ 19.1. Tereny dróg publicznych (KDZ i KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

3. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny **1.KDZ** i **2.KDZ** - ul. Ćmielowskiej - przeznaczone są do poszerzenia drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogi 1.KDZ i 2.KDZ dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) teren **3.KDZ** - ul. Lipowskiej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi zbiorczej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 20 m. W pasie drogi 3.KDZ dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego;
- 3) teren **1.KDD** - ul. Widok - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.1. 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 publicznych, 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,
 - c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Sandomierz - Ostrowiec Świętokrzyski wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 30 m, to jest po 15 m w obie strony od osi linii;
- 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;
 - d) dla linii napowietrznych SN 15 kV ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości 14 m, to jest po 7 m w obie strony od osi linii,
 - e) w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii napowietrznych SN 15 kV, dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów położonych w granicach

- stref bezpieczeństwa, o których mowa w pkt 5 lit. d, zgodnie z przeznaczeniem i na zasadach określonych w planie,
- 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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Opatów.

§ 22. 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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów, 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/87/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów oraz uchwałą Nr XV/136/2015 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 30 grudnia 2015 r. zmieniającej ww. uchwałę. Przewidywane zmiany dotyczą przeznaczenia: terenu zabudowy wielorodzinnej i usług na usług publicznych i mieszkaniową jednorodzinną z usługami, terenu zabudowy usług publicznych na mieszkaniową wielorodzinną z usługami, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na produkcyjną, magazynowo-składową i usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną z usługami, terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz terenu rolnego i zabudowy produkcyjno-składowo-usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 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 § 13 do § 18 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 § 13 do § 18 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 § 11 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. 3 pkt 2 oraz § 8 ust. 1 i 5.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 od § 13 do § 18 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 12, 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. Grunty wyznaczone w planie pod poszerzenia dróg będą wymagały wykupienia od właścicieli przez zarządcę drogi.

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 (§ 20 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 zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 12).

Ponadto, projekt planu miejscowego w § 19 i § 20 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 (§ 19 i § 20) 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 14.09.2015r. 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. Następnie dnia 15.02.2016 r. Burmistrz Miasta i Gminy Opatów ogłosił o uchwale zmieniającej uchwałę 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. ogłoszenia i obwieszczenia, w wyznaczonych 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 § 20 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), zasad kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym (§ 7), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 12), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego (§ 19 i § 20).

14) Wymagania ładu 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 ładu 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 wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszego planu jest dodatni i wyniesie około 5 000 000 zł. Koszty wynikające z uchwalenia planu obejmują koszty jego sporządzenia oraz budowy drogi stanowiącej fragment ul. Widok, 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.