



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 2 września 2016 r.

Poz. 2678

### UCHWAŁA NR XXII/190/2016 RADY MIEJSKIEJ W OPATOWIE

z dnia 27 lipca 2016 r.

#### **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 XXII/188/2016 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 27 lipca 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) **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 rzemiosło, 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 wykonującej tę 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 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.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** oraz **wydziałania 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, dojsć, 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 m<sup>2</sup>;

§ 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu **3.MNU** - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 230 m<sup>2</sup>.

**§ 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, 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 m<sup>2</sup>.

**§ 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, 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 m<sup>2</sup>.

§ 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 m<sup>2</sup>.

§ 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, dojeżdż, dojazdów i zieleni urządzonej.

3 W granicach terenów R przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie powierzchni działki nie mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup>.

#### **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.

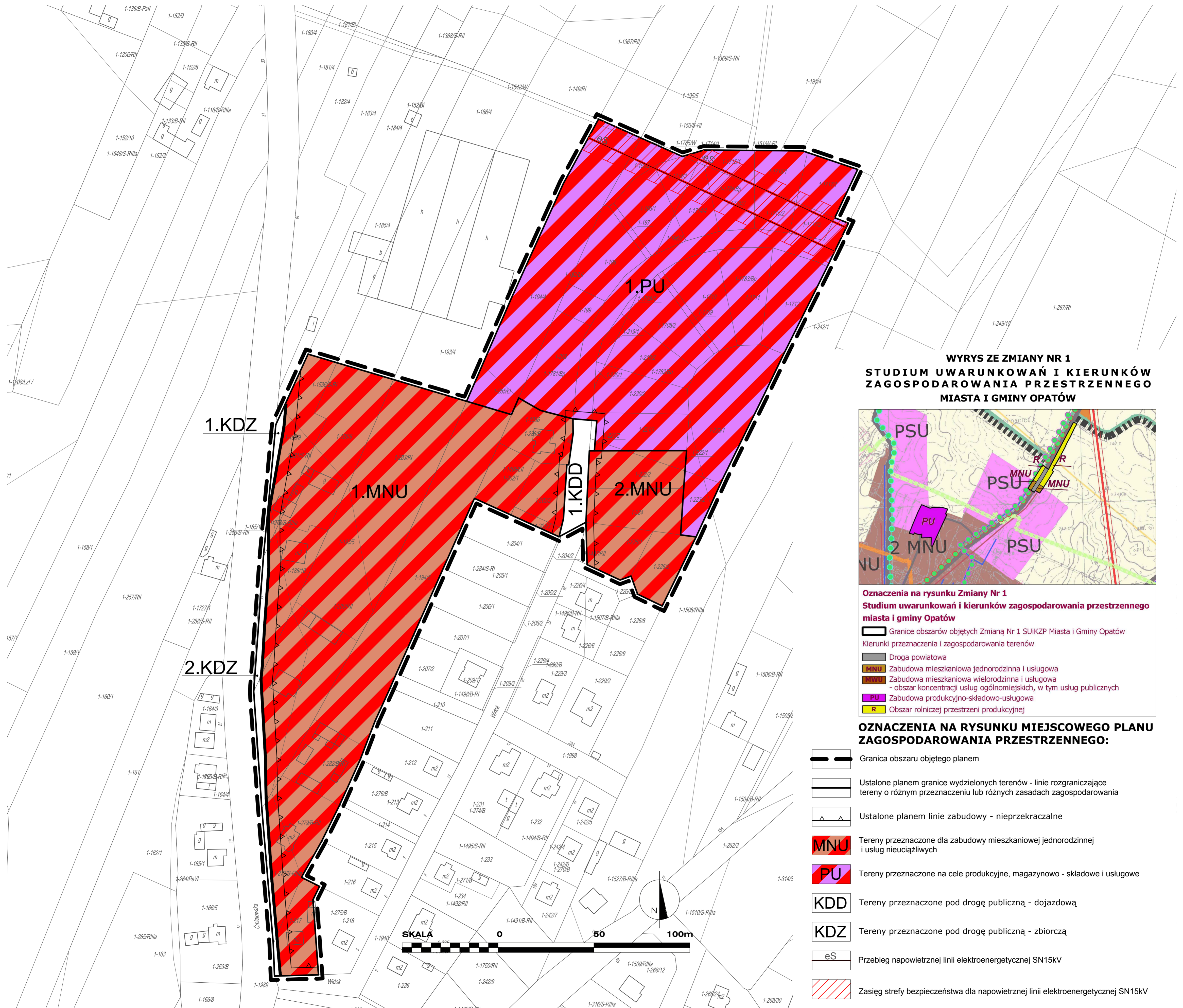
§ 22. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Opatowie

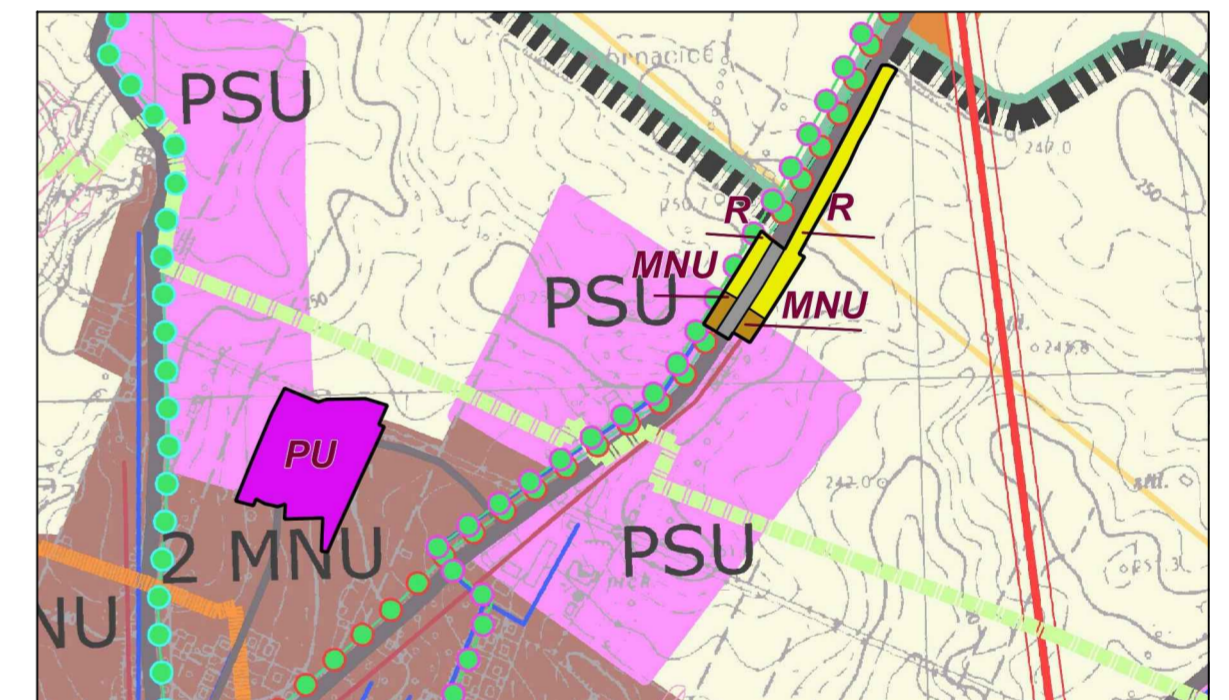
**mgr Jacek Cheba**

# ZMIANA NR 1 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPATÓW SKALA 1:1000

Załącznik nr 1A  
do Uchwały Nr XXII/190/2016  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia 27 lipca 2016 r.



**WRYYS ZE ZMIANY NR 1  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY OPATÓW**



**Oznaczenia na rysunku Zmiany Nr 1  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Opatów**

Granice obszarów objętych Zmianą Nr 1 SUIKZP Miasta i Gminy Opatów  
 Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów  
 Droga powiatowa  
 MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa  
 MNWU Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa - obszar koncentracji usług ogólnomiejscowych, w tym usług publicznych  
 PU Zabudowa produkcyjno-składowo-usługowa  
 R Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej

**OZNACZENIA NA RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

- Granica obszaru objętego planem
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne
- MNU Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- PU Tereny przeznaczone na cele produkcyjne, magazynowo - składowe i usługowe
- KDD Tereny przeznaczone pod drogę publiczną - dojazdową
- KDZ Tereny przeznaczone pod drogę publiczną - zbiorczą
- eS Przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV
- Zasięg strefy bezpieczeństwa dla napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV



# ZMIANA NR 1 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPATÓW

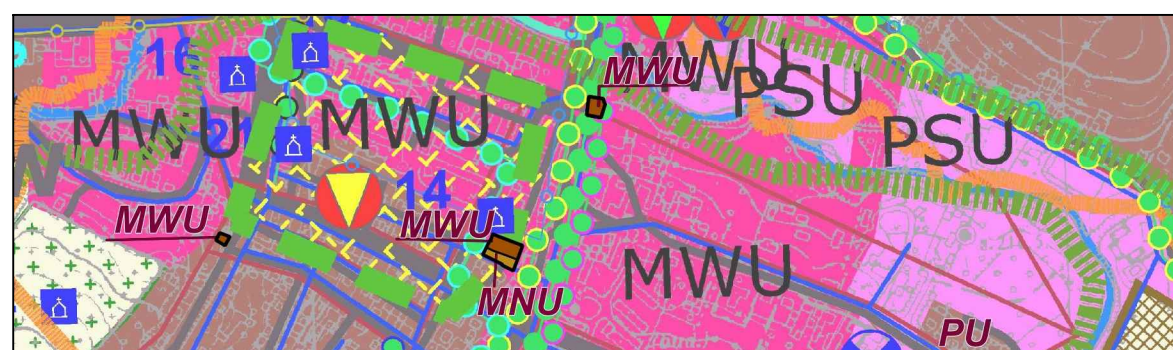
## SKALA 1:1000

Załącznik nr 1C  
do Uchwały Nr XXII/190/2016  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia 27 lipca 2016 r.



WYRYS ZE ZMIANY NR 1

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPATÓW



**Oznaczenia na rysunku Zmiany Nr 1**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opatów**

- Granice obszarów objętych Zmianą Nr 1 SUIKZP Miasta i Gminy Opatów
- Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów**
- Droga powiatowa
- MNU** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- MWU** Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa - obszar koncentracji usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych
- PU** Zabudowa produkcyjno-składowo-usługowa
- R** Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej

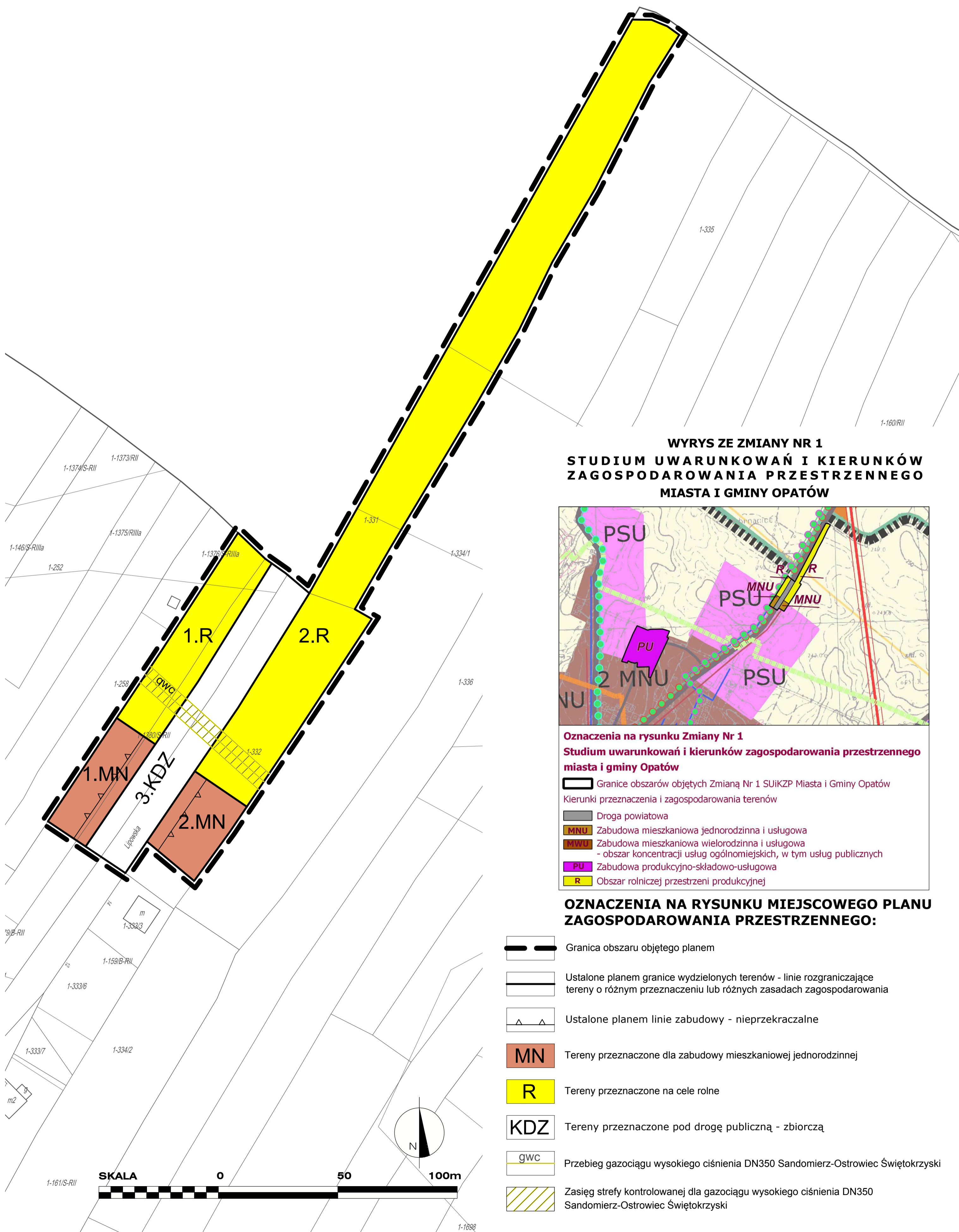
**OZNACZENIA NA RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**

- Granica obszaru objętego planem
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne
- Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- Tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych
- Obiekty i budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków

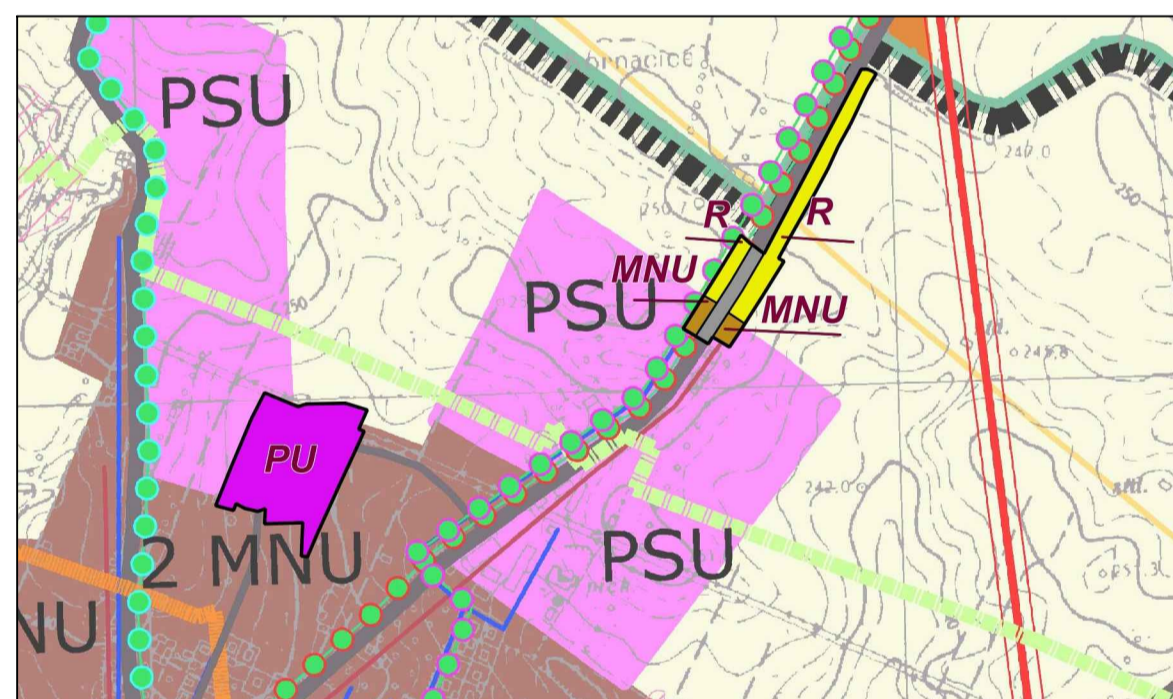
# ZMIANA NR 1 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OPATÓW

## SKALA 1:1000

Załącznik nr 1D  
do Uchwały Nr XXII/190/2016  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia 27 lipca 2016 r.



### WYRYS ZE ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPATÓW



#### Oznaczenia na rysunku Zmiany Nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opatów

- Granice obszarów objętych Zmianą Nr 1 SUIKZP Miasta i Gminy Opatów
- Kierunki przeznaczenia i zagospodarowania terenów
- Droga powiatowa
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- MWU Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa - obszar koncentracji usług ogólnomiejskich, w tym usług publicznych
- PU Zabudowa produkcyjno-składowo-usługowa
- R Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej

#### OZNACZENIA NA RYSUNKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- Granica obszaru objętego planem
- Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne
- MN Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R Tereny przeznaczone na cele rolne
- KDZ Tereny przeznaczone pod drogę publiczną - zbiórczą
- gwc Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 Sandomierz-Ostrowiec Świętokrzyski
- Zasięg strefy kontrolowanej dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 Sandomierz-Ostrowiec Świętokrzyski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/190/2016  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia 27 lipca 2016 r.

Na podstawie 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, z późn. zm.) Rada Miejska w Opatowie postanawia, co następuje:

**§ 1.** Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16.05.2016 r. do 15.06.2016 r. projektu zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Opatów, w ustawowym terminie do dnia 29.06.2016 r., nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/190/2016  
Rady Miejskiej w Opatowie  
z dnia 27 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. § 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym dotyczących m.in.: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz, stanowi, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadanie własne gminy.

§ 3. § 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.) określają, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należą m. in.:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne, zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii, są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. § 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Opatowie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.