UCHWAŁA Nr XXII/189/2016
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 27 lipca 2016 roku

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 XXII/188/2016 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 27 lipca 2016 r., Rada Miejska w Opatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala 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^2), 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 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 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 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^2 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^2 powierzchni użytkowej;
6) dla magazynów i składów - minimum 10 miejsc do parkowania na 1 000 m^2 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 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.

§ 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, dojść, 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^2.

§ 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, dojść, 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^2.

§ 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, dojść, 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^2.

§ 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, dojść, 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^2.

§ 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, dojść, 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 Harcmistrza 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^2.

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej