UCHWAŁA Nr XXII/190/2016
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 27 lipca 2016 roku

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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala 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 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^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 **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 zbytków** 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^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.

§ 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, 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 **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^2;

§ 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, 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 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^2;
2) dla terenu 3.MNU - szerokości frontu działki nie mniejszej niż 10 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż 230 m^2.

§ 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, 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=0,1 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^2.

§ 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, dojść, 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^2.

§ 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, 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.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^2.

§ 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, dojść, dojazdów i zieleni urządzonej.

3 W granicach terenów **R** przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie powierzchni działki nie mniejszej niż 3 000 m^2.

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