UCHWAŁA NR XXVIII/236/2017
Rady Miejskiej w Opatowie
z dnia 25 stycznia 2017 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 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 z późniejszymi zmianami) 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, 961.1250,1579) po stwierdzeniu, że zmiana Nr 2 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 XXV/161/2012 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 30 maja 2012 r. zmienionego 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 2 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 załączniku Nr 1 do uchwały Nr XXI/187/2016 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Nr 2 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 obszaru określonego 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, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu, obejmujące:
   a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do zmiany Nr 2 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) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **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;
4) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
5) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę Nr 2 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;
6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, obejmujący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
8) **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;
9) **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 - teren oznaczony symbolem **1.MWU** przeznaczony dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych i usług publicznych.

§ 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 przy czym:
   a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a które 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 z wyjątkiem budynków,
   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;

2) 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;
3) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów;
4) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem:
   a) inwestycji celu publicznego wynikających z ustaleń planu, w tym infrastruktury technicznej,
   b) przedsięwzięć zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów lub przedsięwzięć, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - wystąpił brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
2) wymóg zapewnienia ochrony akustycznej 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 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.

3. 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.

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

§ 11. W obszarze objętym planem nie występują:
1) obszar przestrzeni publicznej;
2) tereny górnicze;
3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4) obszary osuwania się mas ziemnych;
5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 3
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

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

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) nakaz zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej i=0,2 oraz o maksymalnej wartości wynoszącej i=2,0;
2) nakaz zachowania procentowego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej o maksymalnej wartości wynoszącej 60%;
3) nakaz zapewnienia - w ramach działki budowlanej - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - do 12 m, w tym 3 kondygnacje nadziemne,
   b) dla budynków garażowych - do 5 m, w tym 1 kondygnacja nadziemna;
2) 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 H.Sienkiewicza.

6. W granicach terenu 1.MWU przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie powierzchni działki nie mniejszej niż 240 m^2.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązania z układem zewnętrznym zapewnia ulica Henryka Sienkiewicza (droga publiczna).

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

2. 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 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 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 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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej