

**UCHWAŁA NR ...../2018  
RADY GMINY OPATÓW  
z dnia ..... 2018 roku  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego  
w gminie Opatów, w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994), Rada Gminy Opatów uchwala:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów, przyjętego uchwałą Nr 181/XL/2018 Rady Gminy Opatów z dnia 07 marca 2018 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części uchwały „planem” obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 132/XXX/2017 Rady Gminy Opatów z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granicę obszaru objętego planem, określono na rysunku planu.

§ 2.

1. Plan składa się z integralnych części:
  - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
  - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Opatów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Opatów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.
2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, określające:
    - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad i warunków zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy,
    - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
    - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
    - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
    - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
    - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 2) ustalenia szczegółowe dla terenu, określające:
    - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;
    - b) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.
  - 3) przepisy końcowe.
3. Następujące oznaczenia na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia literowo-graficzne obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: KOW - rejon występowania stanowisk archeologicznych;
  - 5) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny i nie są ustaleniemi planu.
5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4.

1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 uchwały;
  - 2) szczegółowych określonych w rozdziale 9 uchwały;
  - 3) zawartych graficznie na rysunku planu.
2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust.1 uchwały, nie wykluczają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Opatów;
  - 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 3) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
  - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu wzbogacających lub uzupełniających przeznaczenie podstawowe, lub możliwy, w sposób ustalony planem, alternatywny rodzaj jego użytkowania;
  - 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek albo zespół budynków o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków;
  - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze oraz wejścia do budynków i elementy z nimi powiązane takie jak: schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych;
  - 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:
  - 1) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.);
  - 2) **zabudowa jednorodzinna, budynek mieszkalny, powierzchnia biologicznie czynna** - odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad i warunków zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy

#### § 6.

W celu ochrony ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz:

- 1) utrzymania terenów zieleni - gruntów zadrzewionych i maksymalnego ich wykorzystania do kształtowania terenów zieleni biologicznie czynnej;
- 2) kształtowania obszarów objętych planem jako obszarów o niskiej intensywności zabudowy, w szczególności poprzez zachowanie ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) ujednoczenia formy, detalu architektonicznego oraz kolorystyki budynków i pokrycia dachów, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

#### § 7.

Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

- 1) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie wyłącznie stonowanej kolorystyki w odcieniach pastelowych z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
- 2) nakaz stosowania określonych w pkt 1 kolorów nie dotyczy materiałów i okładzin elewacyjnych wykonanych z materiałów naturalnych takich jak: kamień, cegła utrzymana w odcieniach czerwieni, bądź ich wiernych imitacji;
- 3) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy falistej;
- 4) kolor pokrycia połaci dachowych dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu i szarości.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

#### § 8.

1. W granicach obszarów objętych planem, ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
  - 2) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;
  - 3) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: sieci przesyłowych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej przesyłowych.
2. Oddziaływanie z prowadzoną działalnością, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo.
3. W zakresie ochrony akustycznej, dla terenów faktycznie użytkowanych jako zabudowa mieszkaniowa obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.).

#### § 9.

1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się nakaz:
  - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
2. Przy korzystaniu z wód, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji stosuje się ustalenia określone w Rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974, z późn. zm.).
3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Lokalizacja zabudowy oraz zagospodarowanie terenu przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

## § 10.

Prowadzenie robót ziemnych w granicach wyznaczonego na rysunku planu symbolem KOW, rejonu występowania stanowisk archeologicznych planu - rejonów występowania stanowisk archeologicznych - z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.).

## Rozdział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

## § 11.

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem, istniejąca droga gminna – ul. Mickiewicza.
2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie;
    - b) dla zabudowy usługowej jednocześnie:
      - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży,
      - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 zatrudnionych na jedną zmianę;
  - 3) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na której jest realizowana zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.).

## Rozdział 6.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

## § 12.

1. Zasady ogólne:
  - 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu istniejących sieci.
2. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) z wykorzystaniem sieci wodociągowych na terenach przylegających do obszaru objętego planem, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Zasilanie w gaz: w oparciu o projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.
5. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
6. Odprowadzenie ścieków:
  - 1) do systemu kanalizacji zbiorczej;
  - 2) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji systemu kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, oraz w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego:

- 1) na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
  - 2) do kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem sieci kanalizacji deszczowych w granicach obszarów objętych planem oraz na terenach przylegających do obszarów objętych planem.
8. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 13.**

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić - od 30° do 150°.

## **Rozdział 8.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

#### **§ 14.**

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Opatów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

#### **§ 15.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
    - budynków garażowych, gospodarczych i wiat;
    - urządzeń budowlanych i budowli,
    - miejsc parkingowych.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji:
    - wolnostojących budynków usługowych,
    - budynków magazynowych i składowych,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu w odległości 6 m od granicy obszaru objętego planem od strony ul. Mickiewicza,
  - c) w granicach oznaczonych symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 10 uchwały;
  - d) w granicach obszaru objętego planem, dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych,
  - e) parametry dróg wewnętrznych określonych w ust. 2 lit. c winny zapewnić dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 8 m.
  - f) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,20,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,5,
    - minimalna - 0,01,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków pozostałych i wiat – 4 m,
  - b) geometria dachów:
    - budynków mieszkalnych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 45°,
    - budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° - 35°,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

## **Rozdział 10. Przepisy końcowe**

### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

### § 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

### § 18.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów, przyjętego uchwałą Nr 42/XIV/2011 Rady Gminy Opatów z dnia 22 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2011 r. poz. 4698).