Uchwała Nr 61/XII/2019
Rady Gminy Opatów
z dnia 29 października 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Iwanowice Duże w narożniku ulic Częstochowskiej i Spokojnej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.)

Rada Gminy Opatów uchwala:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Iwanowice Duże w narożniku ulic Częstochowskiej i Spokojnej zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów.
2. Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 197/XLIII/2018 Rady Gminy Opatów z dnia 8 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
4. Plan składa się z integralnych części:
   1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
   2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
5. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
   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 2.

§ 2

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 obszaru objętego 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
      d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
      e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
      f) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
   2) ustalenia szczegółowe dla terenu objętego planem określające przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
   3) przepisy końcowe.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) inie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi: UKR - tereny usług kultu religijnego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 obejmujących: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
5) określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
6) określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7 uchwały;
2) szczegółowych określonych w rozdziale 8 uchwały;
3) zawartych graficznie na rysunku planu.
2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) terenie - należy przez to rozumieć obszar objęty planem wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, którym jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcje, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu mogące z nim harmonijnie współistnieć i nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym ternu;
5) 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;
6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń w formie roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe i ograniczające niekorzystne oddziaływanie.
2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:
1) uchwała – oznacza uchwałę Rady Gminy Opatów;
2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) 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. 2204, z późn. zm.);
4) powierzchnia biologicznie czynna - odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
5) gospodarowanie odpadami - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701, z późn. zm.).

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 5

1. W granicach działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednolicenia formy i detalu architektonicznego nowych budynków oraz elementów zagospodarowania terenu.
2. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
    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) szkła;
3. Wprowadza się następujące zasady w zakresie pokrycia dachów:
    1) zakaz stosowania pokryć dachowych z blachy falistej;
    2) kolor pokrycia połaci dachowych dachów stromych: odcienie czerwieni i szarości, w tym grafitu.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
    1) zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
    2) urządzeń infrastruktury technicznej;
    3) zapewniających użytkowania terenu i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
        a) budynków lub wiat: garażowych i gospodarczych,
        b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
        c) urządzeń budowlanych i budowli.
5. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.
6. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 6

1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokalizacji:
    1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać 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, przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych.
2. Oddziaływanie z prowadzoną działalnością, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo.

§ 7

1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się nakaz:
    1) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód deszczowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
    2) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
    3) przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosowania odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagań wynikających z przepisów przywołanych w powyższym ust. 1.
    4) Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967).
    5) Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
        1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu Prawa ochrony środowiska;
        2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu Prawa ochrony

środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.

6) Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

7) Lokalizacja zabudowy oraz zagospodarowanie terenu przy napowietrznych liniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

§ 8

Obszar objęty planem, znajduje się w części w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – nr 325 Zbiornik Częstochowa /W/.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 9

1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem, istniejąca droga gminna – ul. Spokojna.
2. Zachowuje się dotychczasowe powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z dopuszczeniem niezbędnej przebudowy, rozbudowy oraz budowy nowych dojazdów.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
4. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych:
   1) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
   2) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.); 3) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg.
5. 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) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
      a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m2 nowej powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej,
      b) jednocześnie 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 2 zatrudnionych na jedną zmianę;
   3) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

1. Zasady ogólne:
   1) zachowuje się dotychczasowe powiązania infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem niezbędnej przebudowy rozbudowy oraz budowy sieci i przyłączy;
   2) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę:
   1) z wykorzystaniem sieci wodociągowych istniejących w granicach obszaru objętego planem oraz w drogach sąsiadujących z obszarem objętymi planem, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
   2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Zasilanie w gaz: warunkiem zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych jest realizacja w granicach gminy Opatów sieci przesyłowych i rozdzielczych, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne.
5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub

zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska.
6. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
7. Postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi w sposób zabezpieczający czystość wód, na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 7 ust. 1 i 2 uchwały;
8. Odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej.
9. 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 obszaru objętego planem oraz na terenach przylegających do obszaru objętego planem.

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
§ 11

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 uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 1000 m2,
b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek - 20 m;
2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30ş do 150ş.

Rozdział 7
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
§ 12

Ustala się stawkę procentową służą 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 8
Ustalenia szczegółowe dla terenu objętego planem
§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultu religijnego;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi pogrzebowe związane z przechowywaniem zwłok i przygotowaniem zwłok do pochówku,
b) urządzenia budowlane i budowle integralnie związane z funkcją terenu ustaloną w planie;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
a) utrzymuje się bryłę kościoła parafialnego p.w. Św. Wojciecha Biskupa i Męczennika z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy budynku, pod warunkiem zachowania charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego;
b) warunkiem lokalizacji zabudowy usługowej związanej z przechowywaniem zwłok i przygotowaniem zwłok do pochówku jest realizacja wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu, pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1 m lub trwałego nieprzeziernego ogrodzenia;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,50,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna - 1,0,
- minimalna- 0,01;
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
b) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych

do 45ş,
c) dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

§ 15

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

§ 16

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).