Uchwała Nr 103/XX/2020
Rady Gminy Opatów
z dnia 23 lipca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Opatów, w obrębach geodezyjnych Iwanowice Duże, Iwanowice Małe, Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko, Złochowice, Zwierzyniec Drugi i Zwierzyniec Pierwszy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.),

Rada Gminy Opatów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w obrębach geodezyjnych Iwanowice Duże, Iwanowice Małe, Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko, Złochowice, Zwierzyniec Drugi i Zwierzyniec Pierwszy, 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 25 wyodrębnionych obszarów w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 104/XXIV/2016 Rady Gminy Opatów z dnia 13 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Plan składa się z integralnych części:
   1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
   2) graficznej, sporządzonej w formie rysunków planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunki planu stanowiące:
      a) załącznik nr 1 obejmujący obszar nr 1 położony w obrębie geodezyjnym Iwanowice Duże i obszar nr 2 położony w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe,
      b) załącznik nr 2 obejmujący obszar nr 3 położony w obrębie geodezyjnym Opatów,
      c) załącznik nr 3 obejmujący obszar nr 4 położony w obrębach geodezyjnych Opatów i Wilkowiecko,
      d) załącznik nr 4 obejmujący obszar nr 5 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      e) załącznik nr 5 obejmujący obszary nr 6 i 7 położone w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      f) załącznik nr 6 obejmujący obszar nr 8 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      g) załącznik nr 7 obejmujący obszar nr 9 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      h) załącznik nr 8 obejmujący obszar nr 10 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      i) załącznik nr 9 obejmujący obszary nr 11 i 12 położone w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      j) załącznik nr 10 obejmujący obszar nr 13 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      k) załącznik nr 11 obejmujący obszar nr 14 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      l) załącznik nr 12 obejmujący obszar nr 15 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      m) załącznik nr 13 obejmujący obszary nr 16 i 17 położone w obrębie geodezyjnym Złochowice,
      n) załącznik nr 14 obejmujący obszary nr 18 i 19 położone w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy,
      o) załącznik nr 15 obejmujący obszar nr 20 położony w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy,
      p) załącznik nr 16 obejmujący obszary nr 21 i 22 położone w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi,
      q) załącznik nr 17 obejmujący obszar nr 23 położony w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi,
      r) załącznik nr 18 obejmujący obszary nr 24 i 25 położone w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi;
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Opatów o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,

stanowiące załącznik nr 19.

§ 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 kształtowania zabudowy,
      b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; 3) przepisy końcowe.
3. Następujące oznaczenia na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszarów objętych planem;
   2) numery porządkowe obszarów objętych planem;
   3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV,
   6) oznaczenia literowo-graficzne obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) KAp - stanowisko archeologiczne,
      b) KA - stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
      c) KOW - rejony występowania stanowisk archeologicznych;
   7) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
      a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) MN,RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
      c) U,MN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
      d) U,UT - tereny zabudowy usługowej i usług turystycznych,
      e) UTL - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
      f) R - tereny rolnicze,
      g) ZU - tereny zieleni urządzonej,
      h) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
      i) ZL - tereny lasów,
      j) ZLL - tereny dolesień,
      k) KD-D - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
      l) KDW - teren drogi wewnętrznej;
   8) numery wyróżniające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi o tych samych symbolach literowych.
4. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 3 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 obszarów objętych 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 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   6) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków.

§ 4

1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
   1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8 uchwały;
   2) szczegółowych określonych w rozdziałach od 9 do 29 uchwały;
   3) zawartych graficznie na rysunkach 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) 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) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
   7) zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w tym rzemieślników;
   8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń złożoną z krzewów i drzew pełniącą funkcję osłonową i ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.
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 2020 r. poz. 65 z późn. zm.);
   2) zabudowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, 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 2019 r. poz. 1065);
   3) DJP - odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

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

§ 6

W celu ochrony ładu przestrzennego, wprowadza się nakaz:
   1) 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;
   2) ujednolicenia formy, detalu architektonicznego oraz kolorystyki budynków i pokrycia dachów, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§ 7

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach poszczególnych terenów dopuszcza się realizację:
1) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
2) urządzeń infrastruktury technicznej;
3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami: urządzeń wodnych lub melioracji wodnych;
4) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
a) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
b) urządzeń budowlanych i budowli,
c) miejsc parkingowych,
d) terenowych obiektów sportu i rekreacji.
2. 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.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.
4. Wprowadza się następujące zasady sytuowania i kształtowania zabudowy:
1) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
2) ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w sposób graficzny na rysunkach planu;
3) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących, w dniu uchwalenia planu obiektów o wysokości równej lub większej od wysokości obiektów ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość obiektów, w dniu uchwalenia planu.
5. 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 realistycznych imitacji;
3) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków szkła, w tym szkła barwionego.
6. Wprowadza się następujące zasady w zakresie pokrycia dachów:
1) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej geometrii dachów dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat;
2) kolor pokrycia połaci dachowych dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości i czerni.
7. W granicach planu obowiązuje zapewnienie, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi, z wyposażeniem w obiekty i urządzenia takie jak pochylnie, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych oraz odpowiednich nawierzchni ułatwiających orientację przestrzenną i poruszanie się.

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. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
1) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) obiektów, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami oraz kompostowni i biogazowni;
3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;
4) obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy;
5) instalacji charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu i wibracji lub powodujących zanieczyszczenie powietrza;
6) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przesyłowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7) stacji kontroli pojazdów, składów i magazynów w tym: lokalizacji składów opału i materiałów

budowlanych oraz środków ochrony roślin;
8) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
9) targowisk i giełd towarowych;
10) lokalizacji stacji paliw;
11) myjni samochodowych.

2. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, usługową i rolniczą, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność ma prawo.

3. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej w granicach działek budowlanych na terenach przylegających do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest realizacja wzdłuż granic takiej działki budowlanej pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 2m.

4. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno - wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa 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 2020 r. poz. 1219).

§ 9

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się nakaz:
1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
2) ujęcia i zagospodarowania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami przywołanymi w ust. 1;
3) postępowania z odchodami pochodzenia zwierzęcego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania w prowadzonej działalności (rolniczej, usługowej lub działalności gospodarczej) instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska.

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

5. Lokalizacja zabudowy oraz zagospodarowanie terenu przy urządzeniach elektroenergetycznych i napowietrznych liniach elektroenergetycznych - ze szczególnym uwzględnieniem wyznaczonego pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV w granicach obszaru 3 - w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

§ 10

Obszary nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 15, nr 16, nr 17, nr 18, nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24 i nr 25 - objęte planem, znajdują się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – nr 325 Zbiornik Częstochowa /W/.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11

1. W granicach obszarów: nr 5 i nr 8 w obrębie geodezyjnym Waleńczów, znajdują się stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oznaczone na rysunkach planu symbolem KA.

2. Do zmiany zagospodarowania obiektów wpisanych do rejestru zabytków określonych w ust. 1 stosuje się, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków ustalone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

§ 12

1. W granicach obszarów: nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10 w obrębie geodezyjnym Waleńczów i nr 15 w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko, oznaczono, na rysunkach planu, symbolami KOW rejony występowania stanowisk archeologicznych oraz w granicach obszaru nr 6 w obrębie geodezyjnym Waleńczów oznaczono, na rysunku

planu, symbolem KAp stanowisko archeologiczne - chronione ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Prowadzenie robót ziemnych w granicach wyznaczonych na rysunkach planu rejonów występowania stanowisk archeologicznych i stanowiska archeologicznego określonych w ust. 1, z zachowaniem zasad ustalonych w art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji
§ 13

1. Powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:
   1) obszaru nr 1 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Duże: istniejąca droga gminna - ul. Miodowa (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   2) obszaru nr 2 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe: istniejąca droga powiatowa – ul. Zwierzyniecka (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   3) obszaru nr 3 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów: istniejąca droga gminna – ul. Osiedlowa (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio i pośrednio obszar objęty planem;
   4) obszaru nr 4 położonego w obrębach geodezyjnych Opatów i Wilkowiecko: istniejąca droga krajowa - ul. Częstochowska (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca pośrednio obszar objęty planem poprzez drogę wewnętrzną;
   5) obszaru nr 5 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga gminna – ul. Zakrzewska (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   6) obszarów nr 6 i 7 położonych w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga krajowa (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca pośrednio obszary objęte planem;
   7) obszaru nr 8 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga gminna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   8) obszaru nr 9 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga gminna – ul. Zakrzewska (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   9) obszaru nr 10 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga gminna (położona poza obszarem objętym planem – na terenie Miasta i Gminy Kłobuck), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   10) obszarów nr 11 i 12 położonych w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga gminna ul. Cmentarna (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca bezpośrednio obszary objęte planem;
   11) obszaru nr 13 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga gminna – ul. Leśna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   12) obszaru nr 14 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga gminna – ul. Dąbrówka (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   13) obszaru nr 15 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga gminna – ul. Polna, obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   14) obszarów nr 16 i 17 położonych w obrębie geodezyjnym Złochowice: istniejąca droga powiatowa – ul. Długa (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca bezpośrednio obszary objęte planem;
   15) obszaru nr 18 położonego w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy: istniejąca droga powiatowa – ul. Jasna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   16) obszaru nr 19 położonego w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy: istniejąca droga powiatowa – ul. Nowa, (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   17) obszaru nr 20 położonego w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy: istniejąca droga powiatowa – ul. 3 Maja (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   18) obszarów nr 21 i 22 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi: istniejąca droga gminna – ul. Nadrzeczna (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca bezpośrednio obszary objęte planem;
   19) obszarów nr 23, 24 i 25 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi: istniejąca droga powiatowa (położona poza obszarami objętym planem) obsługująca bezpośrednio obszary objęte planem.
2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
3. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących

obiektów budowlanych przy drogach publicznych:

1) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 407 z późn. zm.);

2) w sposób zapewniający widoczność na skrzyżowaniach dróg.

4. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych lub gruntów rolnych.

5. Parametry dróg wewnętrznych określonych w ust. 4 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 5 m, a dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do gruntów rolnych nie może być mniejsza niż 3 m.

6. Obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa.

7. Dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i dla zabudowy zagrodowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie;

2) dla zabudowy usługowej, usług turystycznych i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych lub powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych na jedną zmianę;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu sportu:

a) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni zabudowy budynków,

b) 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 500 m2 powierzchni terenu zajętego przez terenowe obiekty o tych funkcjach;

4) dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie wymienionych w ust. 7 pkt 1 - 3: nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej;

5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§ 14.

1. Zasady ogólne:

1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich;

3) lokalizacja nowych, a także rozbudowa i przebudowa istniejących urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

a) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejącej i dopuszczonej planem zabudowy i z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

b) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

2. Zaopatrzenie w wodę:

1) w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o gminną sieć wodociągową, 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. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów 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. 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.
8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego:
   1) na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
   2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do kanalizacji deszczowej w granicach obszarów objętych planem oraz na terenach przylegających do obszarów objętych planem;
   3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie – na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego, z zapewnieniem wymaganego przepisami ograniczenia lub eliminacji substancji zanieczyszczających.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem
§ 15

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 m2,
   b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20 m,
2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić - od 30ş do 150ş.

Rozdział 8.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
§ 16

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 9.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 1 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Duże
§ 17

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN,RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
   a) ograniczona do ilości nie przekraczającej 2 DJP,
   b) wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 1m;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna: 0,9,
      - minimalna: 0,01,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - budynków mieszkalnych - 9 m,

- budynków pozostałych i wiat - 6 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,

c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 2 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U,MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna: 1,2,
      - minimalna: 0,01,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - budynków mieszkalnych i usługowych - do 10 m,
      - budynków gospodarczych, garażowych i wiat - do 9 m,
   b) geometria dachów:
      - dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş- 42ş,
      - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,
   c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 3 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
   b) zagospodarowanie i zabudowa terenów 1MN i 2MN w wyznaczonym pasie technologicznym wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w § 9 ust. 5 uchwały;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,6,
      - minimalna - 0,01,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;
4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

§ 20

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe i parkingi;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) wprowadza się zakaz:
      - lokalizacji budynków, w tym jako obiektów tymczasowych,
      - sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3m,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

§ 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
   b) teren przeznaczony do lokalizacji:
      - jezdni z chodnikami lub poboczami,
      - ciągów pieszo-jezdnych,
      - zjazdów,
      - drogowych obiektów inżynierskich,
   c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 4 położonego w obrębach geodezyjnych Opatów i Wilkowiecko

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U,UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i usług turystycznych;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku,
   b) lokalizacja nowej zabudowy zamieszkania zbiorowego wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
   c) obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
   d) dostęp do drogi publicznej (zjazd z ulicy Częstochowskiej – z istniejącej drogi krajowej, położonej poza obszarem objętym planem) z zachowaniem zasad określonych w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,6,
      - minimalna – 0,01;
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 30%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków – 10 m,
- budynków pozostałych i wiat – 4 m,

b) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° – 35°,
- dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UTL i 2UTL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
   c) tereny rolnicze;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) lokalizacja budynków jako wolnostojących,
   c) lokalizacja nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie o przeznaczeniu podstawowym,
   d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków magazynowych, składowych oraz garaży blaszanych,
   e) obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW,
   f) dostęp do drogi publicznej (zjazd z ulicy Częstochowskiej - istniejącej drogi krajowej, położonej poza obszarem objętym planem) z zachowaniem zasad określonych w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
   g) linie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu:
      - w odległości nie mniejszej niż 25 m od pasa drogowego drogi krajowej – ul. Częstochowskiej położonej poza obszarem objętym planem;
      - w odległości nie mniejszej niż 6 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,2,
      - minimalna – 0,01,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynków rekreacji indywidualnej i budynków usługowych - 8 m,
      - budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 5 m,
   b) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30ş - 45ş.

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) tereny zieleni i zadrzewienia,
   b) wody powierzchniowe płynące i stojące, zbiorniki retencyjne;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i wiat, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren przeznaczony do lokalizacji zieleni ograniczającej niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, w tym jako obiektów tymczasowych,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL** i **2ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu leśnego,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZLL** i **2ZLL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zalesienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny rolnicze;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

§ 28

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 8m z poszerzeniami w rejonie łuków i na zakończeniu drogi,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 5 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w granicach oznaczonego symbolem KA – stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,

b) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków usługowych,

d) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;

4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 6 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN,RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów,

b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

c) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:

- ograniczona do ilości nie przekraczającej 50 DJP,
- wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 3m,

d) w granicach oznaczonego symbolem KAp - stanowiska archeologicznego oraz w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,

e) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogę dojazdową 2KD-D włączoną do ulicy Częstochowskiej (istniejącej drogi krajowej, położonej poza obszarem objętym planem) – dostęp do drogi publicznej z zachowaniem zasad określonych w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna: 0,9,
- minimalna: 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 9 m,
- budynków pozostałych i wiat - 6 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,

c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga dojazdowa;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
b) teren przeznaczony dla bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;
c) teren przeznaczony do lokalizacji:
- jezdni z chodnikami lub poboczami,
- ciągów pieszo-jezdnych,
- zjazdów,
- drogowych obiektów inżynierskich,
d) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 32

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZI** i **3ZI** ustala się:
3) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej,
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
d) teren przeznaczony do lokalizacji zieleni ograniczającej niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych,
e) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
f) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, w tym jako obiektów tymczasowych,
g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 7 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U,MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa,
b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
b) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących,
c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
d) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
e) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Częstochowskiej (istniejącej drogi krajowej, położonej poza obszarem objętym planem) – dostęp do drogi publicznej z zachowaniem zasad określonych w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna: 1,2,
- minimalna: 0,01,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,

- budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,

c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4ZI** i **5ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki rowerowe, chodniki;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) teren przeznaczony do lokalizacji zieleni ograniczającej niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych,
   b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków, w tym jako obiektów tymczasowych,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 70%.

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 8 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 35

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN,RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów oraz zmiany funkcji na mieszkalną jednorodzinną,
   b) lokalizacja zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
      - ograniczona do ilości nie przekraczającej 2 DJP,
      - wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 1m;
   c) w granicach oznaczonych symbolem KA – stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,
   d) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
   b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna: 0,9,
      - minimalna: 0,01,
   c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
      - budynków mieszkalnych - 9 m,
      - budynków pozostałych i wiat - 6 m,
   b) geometria dachów:
      - dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
      - dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,
   c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 36

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2R**, **3R** i **4R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) tereny zieleni i zadrzewienia,
b) wody powierzchniowe płynące i stojące, zbiorniki retencyjne;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w granicach oznaczonego symbolem KA – stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,
b) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
c) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i wiat, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,
d) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3ZL** i **4ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu leśnego,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych,
c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 9 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 38

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
b) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;
4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 10 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 39

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) tereny zieleni i zadrzewienia,
b) wody powierzchniowe płynące i stojące, zbiorniki retencyjne;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i wiat, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,
c) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 40

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały,
b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu leśnego,
c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych;
d) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 19.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 11 i nr 12 położonych w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko

§ 41

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN** i **7MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących; 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;
4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 20.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 13 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko

§ 42

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN,RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
b) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:

- ograniczona do ilości nie przekraczającej 10 DJP,
- wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2m;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,8,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
- budynków pozostałych i wiat – 6 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 21.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 14 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko
§ 43

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5MN**,**RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:

a) ograniczona do ilości nie przekraczającej 2 DJP,
b) wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 1m;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,8,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych – 9 m,
- budynków pozostałych i wiat – 6 m,
b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 22.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 15 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko
§ 44

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

b) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 12 uchwały;

3) 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 50%;

4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 23.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 16 i 17 położonych w obrębie geodezyjnym Złochowice
§ 45

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MN** i **10MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;

4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 24.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 18 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy
§ 46

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MN,RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz

zabudowy: lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
a) ograniczona do ilości nie przekraczającej 10 DJP,
b) wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2m;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna: 0,9,
- minimalna: 0,01,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych i zagrodowych - 10 m,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,
b) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,
d) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 47

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, przeznaczone dla lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy nie zaliczonej do gruntów rolnych,
c) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
- ograniczona do ilości nie przekraczającej 20 DJP,
- wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 3m;
d) dla obsługi terenu dopuszcza się lokalizację placów składowych, placów postojowych i manewrowych dla maszyn rolniczych;
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 – 0,1,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość zabudowy: budynków i wiat – 6 m,
b) geometria dachów: dachy dwuspadowe i jednospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30ş, z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 25.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 19 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy

§ 48

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U,MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,

b) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna: 1,2,
- minimalna: 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych.

§ 49

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, przeznaczone dla lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz zabudowy nie zaliczonej do gruntów rolnych,

c) lokalizacja zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:

- ograniczona do ilości nie przekraczającej 20 DJP,
- wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 3m;

d) dla obsługi terenu dopuszcza się lokalizację placów składowych, placów postojowych i manewrowych dla maszyn rolniczych;

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 – 0,1,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy: budynków i wiat – 8 m,

b) geometria dachów: dachy dwuspadowe i jednospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30ş, z dopuszczeniem stosowania dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 26.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 20 położonego w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Pierwszy

§ 50

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;

4) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

§ 51

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i zadrzewienia;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i wiat, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 52

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu leśnego,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 27.

Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 21 i 22 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi

§ 53

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN,RM i 8MN,RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:

a) ograniczona do ilości nie przekraczającej 10 DJP,

b) wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2m;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna: 0,9,
- minimalna: 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych i zagrodowych - 10 m,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,

b) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,

d) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 54

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9R** i **10R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni i zadrzewienia;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i wiat, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji rolniczej,

b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

Rozdział 28.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 23 położonego w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi

§ 55

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,6,
- minimalna - 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 50%;

3) 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 20ş - 45ş,
- budynków pozostałych i wiat: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 35ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 29.
Ustalenia szczegółowe dla obszarów nr 24 i 25 położonych w obrębie geodezyjnym Zwierzyniec Drugi

§ 56

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U,MN** i **5U,MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy istniejących budynków,
b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
c) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących,
d) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,40,
b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna: 1,2,
- minimalna: 0,01,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 40%;
5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat - 9 m,
b) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15ş - 42ş,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat dopuszcza się realizację dachów jednospadowych,
c) wysokość innych obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 57

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu leśnego,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz obiektów tymczasowych;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

Rozdział 30.
Przepisy końcowe

§ 58

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

§ 59

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

§ 60

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).