Uchwała Nr 235/XLI/2022
Rady Gminy Opatów
z dnia 14 lipca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Opatów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w obrębach geodezyjnych Iwanowice Małe, Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko i Złochowice, 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 11 wyodrębnionych obszarów w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 96/XIX/2020 Rady Gminy Opatów z dnia 21 maja 2020 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 Opatów,
      b) załącznik nr 2 obejmujący obszar nr 2 położony w obrębie geodezyjnym Opatów,
      c) załącznik nr 3 obejmujący obszar nr 3 położony w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe,
      d) załącznik nr 4 obejmujący obszar nr 4 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      e) załącznik nr 5 obejmujący obszar nr 5 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      f) załącznik nr 6 obejmujący obszar nr 6 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      g) załącznik nr 7 obejmujący obszar nr 7 położony w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,
      h) załącznik nr 8 obejmujący obszar nr 8 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      i) załącznik nr 9 obejmujący obszar nr 9 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      j) załącznik nr 10 obejmujący obszar nr 10 położony w obrębie geodezyjnym Waleńczów,
      k) załącznik nr 11 obejmujący obszar nr 11 położony w obrębie geodezyjnym Złochowice;
   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 12;
   3) rozstrzygniecie Rady Gminy Opatów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 13;
   4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 14.

§ 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
      d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
h) 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) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych,
6) oznaczenia obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
a) rejony występowania stanowisk archeologicznych - KOW,
b) zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 325 Częstochowa W;
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) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
d) U - tereny zabudowy usługowej,
e) R - tereny rolnicze,
f) KDD - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
g) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
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) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
2) 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;
3) zasad kształtowania krajobrazu;
4) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Ustalenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje na podstawie ustaleń:
1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 9 uchwały;
2) szczegółowych określonych w rozdziałach od 10 do 20 uchwały;
3) zawartych graficznie na rysunkach planu.

2. Położenie linii, w tym linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane w tekście planu lub na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

3. 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) 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;
2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
3) 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;
4) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące prowadzeniu czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
5) 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;
6) 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) uchwała - oznacza uchwałę Rady Gminy Opatów;
2) ustawa - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu;
4) 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 2021 r. poz. 1899);
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 2022 r. poz. 699);
6) 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 2022 r. poz. 1225);
7) przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. poz. 1839 z późn. zm.).

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 ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach poszczególnych terenów dopuszcza się, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, 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 oraz obiektów małej architektury.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, uznaje się za zgodne z ustaleniami planu:

1) prowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;

2) użytkowanie gruntów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, łąk trwałych, pastwisk trwałych oraz gruntów pod stawami lub rowami.

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

a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie wyłącznie stonowanej kolorystyki w odcieniach pastelowych z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;

b) nakaz stosowania określonych w pkt 1 kolorów nie dotyczy materiałów i okładzin elewacyjnych wykonanych z materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, bądź ich wiernych imitacji;

c) kolor pokrycia połaci dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym od 12°: odcienie czerwieni, brązu, czerni i szarości;

d) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej: kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

5. Wprowadza się następujące zasady sytuowania i kształtowania zabudowy:

1) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, 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;

2) w przypadku istniejących w momencie uchwalenia planu budynków lub ich części, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

6. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach publicznych:

a) z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;

b) z zachowaniem zasad określonych w: art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).

7. W granicach obszarów objętych planem 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 za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

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 których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz elektrowni wiatrowych;

4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;

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.

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. 2 m.
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 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

§ 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) 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. Wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami wprowadzonymi na rysunku planu, pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - o szerokości 14 m wzdłuż linii elektroenergetycznych (po 7,0 m od osi linii z każdej strony).
6. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych, a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych:
   a) w sposób uwzględniający wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne;
   b) w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem;
7. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, wprowadza się zakaz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m.

Rozdział 4.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 10

1. Obszary nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 8, nr 9, nr 10 i nr 11 - objęte planem, znajdują się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – nr 325 Zbiornik Częstochowa /W/.
2. Zagospodarowanie terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych o którym mowa w ust. 1, z uwzględnieniem ochrony wód wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
3. W granicach planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11

1. W granicach obszarów: nr 1 w obrębie geodezyjnym Opatów, nr 5 i nr 7 w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko,

nr 9 i nr 10 w obrębie geodezyjnym Waleńczów oraz nr 11 w obrębie geodezyjnym Złochowice oznaczono, na rysunkach planu, symbolami KOW rejony występowania stanowisk archeologicznych - chronione ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840).
2. Prowadzenie robót ziemnych w granicach wyznaczonych na rysunkach planu rejonach występowania stanowisk archeologicznych 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 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji
§ 12

1. Powiązanie obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:
   1) obszaru nr 1 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów: istniejąca droga powiatowa - ul. Kościuszki (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio i pośrednio obszar objęty planem;
   2) obszaru nr 2 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów: istniejąca droga gminna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   3) obszaru nr 3 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe: istniejąca droga gminna – ul. Długa (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   4) obszarów nr 4 i 5 położonych w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga powiatowa - ul. Żołnierzy Września (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca bezpośrednio obszary objęte planem;
   5) obszaru nr 6 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga powiatowa - ul. Długosza (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   6) obszaru nr 7 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko: istniejąca droga wewnętrzna obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   7) obszaru nr 8 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga powiatowa – ul. Słoneczna (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   8) obszaru nr 9 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejące drogi gminne – ul. Nowa i ul. Łąkowa (położone poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   9) obszaru nr 10 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: istniejąca droga gminna – ul. Zakrzewska (położona poza obszarem objętym planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem;
   10) obszaru nr 11 położonego w obrębie geodezyjnym Złochowice: istniejąca droga gminna – ul. Zielona (położona poza obszarami objętymi planem), obsługująca bezpośrednio obszar objęty planem.
2. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem, oprócz dróg określonych w ust.1 uzupełniają:
   1) obszaru nr 1 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów: drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD;
   2) obszaru nr 10 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów: drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDW i 3KDW.
3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
4. W granicach obszarów objętych planem, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako dojazdy do działek budowlanych, gruntów rolnych lub drogi pożarowe.
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:
   a) służących jako dojazdy do działek budowlanych, nie może być mniejsza niż 5 m;
   b) służących jako dojazd do gruntów rolnych nie może być mniejsza niż 3 m.
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 nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc parkingowych w garażu:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
      b) dla zabudowy usługowej:
         - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych lub powierzchni użytkowej pomieszczeń

przeznaczonych do obsługi klientów,

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

c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;

3) dla zabudowy usługowej, w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa, 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 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§ 13

1. Zasady ogólne:

1) utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem:

a) remontów, modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,

b) budowy w tym: rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy urządzeń infrastruktury technicznej;

2) 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, 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 (drogach, dojazdach) lub w 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: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.

4. Zasilanie w gaz: z wykorzystaniem sieci gazowej lub skroplonego gazu płynnego, z dopuszczeniem budowy sieci na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego.

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 linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach 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 § 9 ust. 1 uchwały.

8. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

1) do systemu kanalizacji zbiorczej;

2) 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.

9. 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;

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 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

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 9.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 15

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 10.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 1 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów

§ 16

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

1) przeznaczenie terenów: 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 § 11 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:
   1) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynków mieszkalnych – 9 m, - budynków pozostałych i wiat – 4 m, 2) 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.

§ 17

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

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m;
   b) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały;
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 - 1,0,
- minimalna - 0,01,

c) dział 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 i usługowych – 9 m,
- budynków pozostałych i wiat – 10 m,

b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i usługowych: 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.

§ 18

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

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały;

3) 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) dział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%;

4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków usługowych – 10 m,
- budynków pozostałych i wiat – 8 m,

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

§ 19

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

1) przeznaczenie terenów: teren dróg publicznych;

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

a) klasa techniczna – drogi dojazdowe,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD: od 6 m do 9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
- dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD: 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, c) tereny przeznaczone do lokalizacji:
- jezdni z chodnikami lub poboczami,
- ciągów pieszo-jezdnych,
- zjazdów,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, a także zieleni przydrożnej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

e) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 2 położonego w obrębie geodezyjnym Opatów

§ 20

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: a. zabudowa usługowa; b. zabudowa związana z prowadzeniem działaności gospodarczej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

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 budynków usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,

d) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m;

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 - 1,0,
- minimalna - 0,01,

c) dział 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 i usługowych – 9 m,
- budynków pozostałych i wiat – 10 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych i usługowych: 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 12.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 3 położonego w obrębie geodezyjnym Iwanowice Małe

§ 21

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 5 DJP,

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

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 13.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 4 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko
§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN,U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa usługowa;
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) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
e) rozbudowa istniejącej lub lokalizacja nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m;
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.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 5 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko
§ 23

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 KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych,

nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków usługowych,
c) lokalizacja nowych 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 15.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 6 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko
§ 24

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) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
b) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
c) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
- ograniczona do ilości nie przekraczającej 5 DJP,
- wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m;
4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 0,30,
c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 0,8,
- minimalna - 0,01,
d) 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 16.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 7 położonego w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko

§ 25

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) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
   b) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
      - ograniczona do ilości nie przekraczającej 5 DJP,
      - wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m,
   c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 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 – 0,8,
      - 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.

§ 26

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW** 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 6 m,
   b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
   c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 8 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów

§ 27

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

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usługowa;
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) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków związanych z prowadzeniem działalności

gospodarczej bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,

c) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 2 m;

d) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących,

e) 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) dział 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 i usługowych – 10 m,
- budynków pozostałych i wiat – 9 m,

b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 35ş,
- dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 9 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów
§ 28

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 § 11 uchwały,

b) lokalizacja nowych 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,

d) 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 19.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 10 położonego w obrębie geodezyjnym Waleńczów
§ 29

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN,RM i 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:
a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
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. 3 m,
c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 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.

§ 30

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R i 2R** 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) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,
c) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KDW i 3KDW** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 20.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru nr 11 położonego w obrębie geodezyjnym Złochowice

§ 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MN,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) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
    b) lokalizacja nowej zabudowy związanej z chowem lub hodowlą zwierząt:
        - ograniczona do ilości nie przekraczającej 5 DJP,
        - wymaga realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki o szerokości min. 3 m,
    c) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 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.

§ 33

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3R** 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) w granicach oznaczonego symbolem KOW - rejonu występowania stanowisk archeologicznych, nakaz uwzględnienia ograniczeń wymienionych w § 11 uchwały,
    c) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu biologicznie czynnego.

Rozdział 21.
Przepisy końcowe

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

§ 35

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

§ 36

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszarów objętych planem, mocy obowiązujących:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów, przyjętego uchwałą Nr

42/XIV/2011 Rady Gminy Opatów z dnia 22 września 2011 r.;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Opatów, w obrębach geodezyjnych Wilkowiecko, Opatów, Waleńczów, Złochowice, Iwanowice Naboków i Zwierzyniec Pierwszy przyjęty uchwałą Nr 196/XLIII/2018 Rady Gminy Opatów z dnia 8 maja 2018 r.