



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 czerwca 2013 r.

Poz. 4003

UCHWAŁA NR 295/13 RADY GMINY OPATÓWEK

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek w m. Opatówek w rejonie ulicy Piaskowej i ulicy Dziubińskiego

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), a także po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatówek" przyjętym uchwałą Nr 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 roku, Rada Gminy Opatówek uchwala co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia ogólne Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek w m. Opatówek w rejonie ulicy Piaskowej i ulicy Dziubińskiego" - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr 75/11 Rady Gminy Opatówek z dnia 8 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek w m. Opatówek w rejonie ulicy Piaskowej i ulicy Dziubińskiego" - plan obejmuje obszar określony w załączniku graficznym przedmiotowej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2 i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu, w granicach określonych w § 1;
- 3) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) Terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym;

- 6) Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczeń, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, wg proporcji ustalonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 9) Obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie lica ściany frontowej budynków;
- 10) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość usytuowania budynku w linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w odległości większej od tej linii;
- 11) Wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki;
- 12) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (np. drobny handel osiedlowy, usługi fryzjerskie, finansowe, ubezpieczeniowe, itp.);
- 13) Istniejących elementach lub stanie zagospodarowania przestrzennego (np. funkcjach terenu, obiektach budowlanych, cechach fizjograficznych) - należy przez to rozumieć stan w/w w dniu wejścia w życie planu;
- 14) Obiektach służących celom publicznym - należy przez to rozumieć obiekty określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej - kolektor kanalizacji deszczowej Ø1000 - oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
- 4) tereny komunikacji samochodowej (garaże i parkingi) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 5) tereny dróg publicznych- ciąg pieszo-jezdny - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 6) tereny dróg publicznych- poszerzenie istniejącej drogi lokalnej (ul. Piaskowej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych;

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6 zostały wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego pod warunkiem, że tereny o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekroczą 30% przeznaczenia podstawowego;
- 2) w poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przedstawionych na rysunku planu urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) ustala się odległości usytuowania nowych obiektów budowlanych od drogi publicznej w minimalnej odległości, wyznaczonej na rysunku planu przez nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przy drodze publicznej w odległości mniejszej niż określona na rysunku planu - za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących, wielkoformatowych o charakterze tablicy (billboard) wyłącznie na terenach oznaczonych jednostką U/P.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na terenie objętym opracowaniem planu przyjmuje się poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone na planie symbolami MW klasyfikują się pod względem akustycznym pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych, zobowiązuje się inwestora do zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

2. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które winny być lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, gdy występują odpowiednie warunki techniczne; do czasu jej wybudowania, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) utrzymania w miarę możliwości istniejących zadrzewień;
- 3) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zastosowaniem zbiórki selektywnej i utrzymania urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi wymogami sanitarnymi;
- 4) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwiania w specjalistycznych instalacjach;

- 5) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w łącznej ilości:
- a) 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 6) kompleksowego rozwiązania sposobu odprowadzania ścieków z placów, parkingów oraz oczyszczania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonany odkryciu.

2. Ze względu na ochronę konserwatorską działek nr 174 i 175/2 (na podstawie decyzji WKZ z dnia 17.04.2007r. Nr 487/Wlkp/A wpisującej do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny miejscowości Opatówek) nakazuje się wprowadzenia nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych.

3. Nowa zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna) winna podnosić wartości estetyczne terenu objętego planem i podkreślać związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym, zespołem folwarcznym i zabytkowym parkiem; nie może ona dominować nad zabudową zabytkową i winna ona odpowiadać następującym zaleceniom: wysokość kondygnacji 3 z użytkowym poddaszem, dachy strome o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 40°, kryte ceramicznie; wskazane jest twórcze nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej tj. urozmaicanie dachu wystawkami, kontynuowanie tradycji stosowania tynkowanego łoża ścian zewnętrznych i operowanie drobnym detalem architektonicznym /np. poprzez wykorzystanie elementów boniowania/.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Na obszarze objętym planem nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na to, iż przedmiotowy obszar nie jest obszarem przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek

Rozdział 6.

Zasady ochrony innych terenów i obiektów

§ 8. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze, inne obiekty i tereny podlegające ochronie ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania gruntów i podziału nieruchomości

§ 9. Na obszarze objętym planem nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 10. 1. Do czasu zainwestowania terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1-6, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

2. Wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów o przeznaczeniu innym, niż przewidziane w planie.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 11. Ustala się obsługę obszaru objętego planem w zakresie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się, jeżeli uzasadnia to stan techniczny, adaptację wszystkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem;

- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy w miarę możliwości unikać kolizji z istniejącym uzbrojeniem. W przypadku kolizji należy przenieść lub odpowiednio zmodyfikować istniejące uzbrojenie staraniem i na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) sposób zagospodarowania terenu winien umożliwiać odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) projektowane zainwestowanie winno być obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci według technicznych warunków zasilania wydawanych przez zarządców infrastruktury technicznej;
- 5) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, jako podziemne, za wyjątkiem pasa drogowego drogi krajowej nr 12;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 9) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącze na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń;
- 10) wprowadza się całkowity zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntów i cieków wodnych, z dopuszczeniem rozprowadzenia wód opadowych po terenie działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MW** i **U/P**, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 11) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 13) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 14) wydzielony pas terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii. W pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
- 15) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku konieczności zapewnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną; dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 16) w przypadku realizacji obiektów o wysokości 50m n.p.t. i większej należy zawiadomić Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP -przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 17) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 18) w zakresie sieci gazowych:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
 - b) prowadzenie gazociągów w pasach drogowych,

- c) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu,
 - d) zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - e) zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę;
- 19) zagospodarowanie odpadów - w sposób ściśle zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki do miejsc odzysku i unieszkodliwiania);
- 20) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem miejscowym z dróg gminnych;
- 21) nie dopuszcza się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 12 (ul. Kaliska).

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu -realizację obiektów służących celom publicznym, usług nieuciążliwych wyłącznie wbudowanych w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz obiektów o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (wiaty, parkingi) terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu (6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Dziubińskiego) oraz obowiązującą (8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Piaskowej);
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe);
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej licząc od poziomu terenu do kalenicy - do 12 m;
- 4) dopuszcza się realizację garaży nadziemnych i podziemnych, wyłącznie w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) dachy strome o nachyleniu 40°;
- 6) pokrycie dachu ceramiczne;
- 7) wprowadza się zasadę jednoczesnego oddawania do użytku lokali użytkowych, usługowych z lokalami mieszkalnymi w ramach realizowanych budynków, o których mowa w ust. 2, pkt 1 i 2;
- 8) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 9) na terenie dopuszcza się adaptację, budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej);
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,50 -0,75;
- 12) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki;
- 13) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 14) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;

- 15) potrzeby parkingowe należy realizować na terenie, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się przyjęcie wskaźnika 1,5miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 16) nawierzchnię miejsc parkingowych należy urządzić jako nieprzepuszczalną, wyposażoną w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych z odpowiednimi urządzeniami oczyszczającymi, zapobiegającymi zanieczyszczeniu środowiska wodno - gruntowego substancjami ropopochodnymi;
- 17) postuluje się o utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu -realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe terenu (parkingi, wiaty, itp.) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Piaskowej oraz 10,0 m od ulicy Kaliskiej dla zabudowy istniejącej oraz linia nieprzekraczalna 25,0 m od krawędzi jezdni ulicy Kaliskiej (DK nr 12) dla nowych obiektów budowlanych;
- 2) maksymalną wysokość projektowanych budynków usługowych do 10m liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem wyższych elementów związanych z technologią i reklamą (maszty, kominy itp.);
- 3) możliwość realizacji budynków produkcyjnych, składów i magazynów o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji lub 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu z dopuszczeniem wyższych elementów związanych z technologią i reklamą (maszty, kominy itp.);
- 4) dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych części obiektów, obiektów lub ich zespołów;
- 6) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy 0,60 -0,80;
- 8) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 10 % powierzchni terenu;
- 9) możliwość sytuowania nośników reklamowych i informacyjnych;
- 10) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;
- 11) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejscparkingowychorazmiejscpostojowychdla samochodówosobowychciężarowych w łącznej ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych;
- 12) zakazuje się budowy magazynów produktów ropopochodnych i substancji chemicznych,
- 13) postuluje się o utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 14. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kolektor kanalizacji deszczowej - Ø1000 - oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zakaz wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności:

- a) niedopuszczalne osiadanie urządzeń wodnych lub ich części,
 - b) osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych,
 - c) zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości tych urządzeń;
- 2) należy wydzielić pas o szerokości 6m umożliwiający czyszczenie, naprawę, konserwację lub przełożenie istniejącego kolektora;
- 3) w obrębie jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu **K** zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i budowli nie związanych z gospodarką wodną.

§ 15. 1. Ustala się tereny komunikacji samochodowej (garaże i parkingi) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) utrzymuje się istniejące budynki garażowe;
- 2) w przypadku realizacji nowych budynków obowiązują linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) realizację nowych budynków w układzie parterowym;
- 4) wysokość nowo projektowanych budynków nie może przekraczać 3,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 -0,5;
- 6) dachy płaskie.

§ 16. 1. Ustala się tereny dróg publicznych - ciąg pieszo-jezdny - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu kołowego,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanym pasie drogowym;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego;
- 5) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

§ 17. 1. Ustala się tereny dróg publicznych - poszerzenie istniejącej drogi lokalnej (ul. Piaskowej) - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - poszerzenie chodnika w obrębie skrzyżowania drogi lokalnej (ulica Piaskowa) z drogą krajową nr 12;
- 2) powierzchnia wydzielonego trójkąta widoczności w liniach rozgraniczających - 18,0 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w projektowanej części pasa drogowego.

DZIAŁ III. **Ustalenia końcowe**

§ 18. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 19. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości:

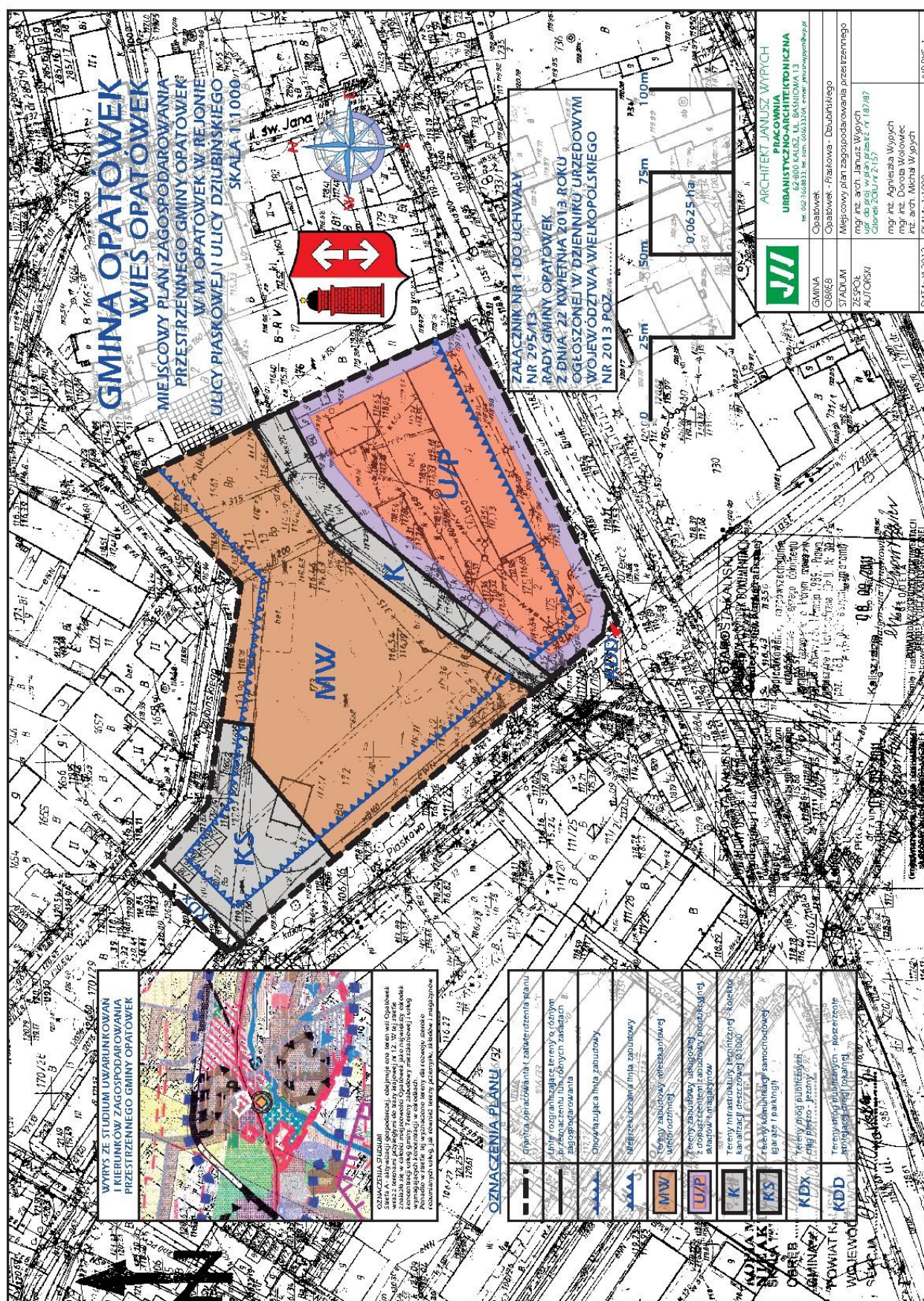
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **MW** - 20%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **U/P** - 25%;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **K** - 0%;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **KS** - 5 %;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **KDx** - 0 %;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **KD** - 0 %.

§ 20. Uchyła się Uchwałę Nr 215/12 Rady Gminy Opatówek z dnia 21 września 2012 r.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatówek.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) mgr inż. Paweł Bąkowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 295/13

Rady Gminy Opatówek

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG, O KTÓRYCH MOWA W
ART. 17 PKT 14 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I
ZAGOSPODAROWYWANIU PRZESTRZENNYM

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek w m. Opatówek w rejonie ulicy Piaskowej i ulicy Dziubińskiego do publicznego wglądu zgłoszone zostały dwie uwagi:

- dnia 05.04.2013r. uwagę złożył Pan Maciej Waszak
- dnia 08.04.2013r. uwagę złożył adw. Michał Kruszwicki, pełnomocnik Macieja Waszaka

Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Opatówek. W związku z tym podejmuje się następujące rozstrzygnięcie (w załączeniu tabela).

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OPATÓWEK W M. OPATÓWEK W REJONIE ULICY PIASKOWEJ I ULICY DZIUBIŃSKIEGO

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy do uchwały nr z dnia 2013		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.04. 2013r.	Maciej Waszak ul. Rajsowska 16 62-800 Kalisz	Projekt planu całkowicie zablokuje możliwość rozwoju działalności firmy narzucając takie możliwości inwestowania, które składającego uwagę w ogóle nie interesują i nie są do pogodzenia z obecnie prowadzoną działalnością.	MW U/P K KS	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/P - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów K - tereny infrastruktury technicznej KS - tereny komunikacji samochodowej	--	X			Ustalenia realizacyjne przedmiotowego miejsc. planu zagospodarowania przestrzennego są całkowicie zgodne z zapisami "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek" - są to tereny zabudowy mieszkaniowej i usług wymagających koncentracji w ośrodkach, a także utrzymywane w części tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.	08.04. 2013r.	Adwokat Michał Kruszwicki, pełnomocnik Macieja Waszaka, Al. Wolności 17A/12, 62-800 Kalisz	Projekt planu całkowicie zablokuje możliwość rozwoju działalności firmy narzucając takie możliwości inwestowania, które składającego uwagę w ogóle nie interesują i nie są do pogodzenia z obecnie prowadzoną działalnością.	MW U/P K KS	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/P - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów K - tereny infrastruktury technicznej KS - tereny	--	X			Ustalenia realizacyjne przedmiotowego miejsc. planu zagospodarowania przestrzennego są całkowicie zgodne z zapisami "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek" - są to tereny zabudowy mieszkaniowej i usług wymagających koncentracji w ośrodkach, a także utrzymywane w części tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego				– 13 –		Poz. 4003				
					komunikacji samochodowej					

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 295/13

Rady Gminy Opatówek

z dnia 22 kwietnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.), Rada Gminy Opatówek określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Plan generuje koszty związane z realizacją dróg publicznych - projektowane w planie drogi oznaczone symbolami: KD (trójkąt widoczności i poszerzenie chodnika) i KDx (ciąg pieszo - jezdny) będą drogami gminnymi, ich budowa będzie realizowana przez gminę Opatówek.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: elektroenergetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej prowadzić będzie przedsiębiorstwo powołane przez gminę. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez gminę.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

5. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki budżetu gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego "PPP", a także właścicieli nieruchomości.