

2011

## UCHWAŁA NR 259/10 RADY GMINY OPATÓWEK

z dnia 29 października 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek dla działki 566/1 we wsi Szale**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy w Opatówku uchwała co następuje:

### Rozdział I Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek dla działki 566/1 we wsi Szale - zwany dalej planem - to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zgodnie z uchwałą Nr 165/09 Rady Gminy Opatówek z dnia 10 czerwca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia "miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek we wsi Szale" - plan obejmuje obszar określony zgodnie z granicami opracowania planu wyznaczonymi w w/w uchwale.

3. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami ustalonymi w uchwale, o której mowa w ust. 2i przedstawione zostały graficznie na rysunku planu - załącznik nr 1.

**§ 2.** Ilekcioć 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 sytuacyjno-wysokościowej 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 numerem i symbolem literowym.

6. Wskaźniku zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej działki.

7. Powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

8. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego).

9. Przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

10. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

11. Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej dróg lub innych terenów, w stosunku do których linia zabudowy została określona.

12. Usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb materialnych i niematerialnych ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

13. Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi komercyjne nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej (większej niż 2 krotnej w ciągu doby) obsługi transportowej (dostawczej).

14. Odpadach niebezpiecznych - należy przez to rozumieć te odpady, które ze względu na swoje pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny, inne właściwości i okoliczności stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi albo dla środowiska.

15. 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.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) szczególne warunki 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;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 11) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na obszarze będącym przedmiotem planu.

3. Plan nie ustala sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 4. 1.** Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy:

- 1) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) stosowania w nowych kotłowniach lokalnych nieekologicznych paliw stałych, powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ze względów na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza;
- 4) wprowadzania ścieków do wód i do ziemi.

**§ 5. 1.** Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uwzględnienia ograniczeń związanych z położeniem działki w obszarze chronionego krajobrazu "Dolina rzeki Prosnny" wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) umożliwienia dostępu do wody w razie prowadzenia koniecznej odbudowy lub konserwacji bieżącej sposobem ręcznym jak również mechanicznym;
- 3) uzyskania pozwolenia na prace ziemne od właściwego organu do spraw ochrony zabytków przed przystąpieniem do tych prac;
- 4) niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu do spraw ochrony zabytków w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt mający charakter zabytku, o dokonanym odkryciu;
- 5) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami;
- 6) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej;
- 7) ochrony terenów zagrożonych wodami powodziowymi 1%;
- 8) zdjęcia warstwy próchnicznej gleby z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 9) przetransportowanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystanie ich do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 10) prowadzenia prac budowlanych w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy niezwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ;
- 11) gromadzenia odpadów w obrębie każdej nieruchomości w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, z zasto-

sowaniem zbiórki selektywnej i utrzymaniem urządzeń w stanie zgodnym z obowiązującymi wymogami sanitarnymi oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;

- 12) gromadzenia odpadów niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach i przekazywania ich do wykorzystania lub unieszkodliwienia w specjalistycznych instalacjach;
- 13) zapewnienia w granicach terenów wystarczającej powierzchni manewrowej, miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych;
- 14) obowiązek stosowania ekologicznych źródeł energii;
- 15) zapewnienie na terenach podlegających ochronie akustycznej dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, uzasadnioną ich stanem technicznym;
- 2) lokalizację nośników reklamowych i informacyjnych.

2. Do czasu zainwestowania terenu, o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 1, według zasad ustalonych w niniejszej uchwale, ustala się możliwość jego tymczasowego użytkowania w dotychczasowy sposób.

## Rozdział II Ustalenia szczegółowe

**§ 7. 1.** Ustala się teren lokalizacji zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowę usługową dla obsługi szeroko pojętej funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej i turystycznej (np. usługi hotelarskie, gastronomiczne oraz związane z rekreacją, kulturą, sportem itp.);
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu - realizację obiektów budowlanych o funkcji uzupełniającej przeznaczenie podstawowe (budynki gospodarcze, parkingi, garaże) terenu oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszystkich budynków, wyznaczoną na rysunku planu - 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Kaliskiej i 6 m od ulicy dojazdowej oraz 10 m od granicy działki ze zbiornikiem wodnym "Pokrzywnica", a także 1,5 m od działki sąsiedniej nr 567/1;
- 2) wjazd na teren z ulicy Kaliskiej;

3) wysokość zabudowy usługowej nie może przekraczać 14 m (z uwzględnieniem kondygnacji przestrzeni poddasza);

4) wysokość budynków uzupełniających przeznaczenie podstawowe nie może przekraczać 4,5 m;

5) dachy wielospadowe;

6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, bądź innych opracowanych wg indywidualnej koncepcji architektonicznej, dla podniesienia walorów architektonicznych poszczególnych części obiektów, obiektów lub ich zespołów, w przestrzeni poddasza należy umieścić kondygnację użytkową;

7) kształtowanie elewacji projektowanych obiektów ze szczególną dbałością o rozwiązania architektoniczne;

8) na terenie dopuszcza się adaptację i budowę obiektów małej architektury oraz budowę i rozbudowę istniejących obiektów i sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, ciepłej);

9) wskaźnik zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 50% powierzchni terenu;

10) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki;

11) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych dla obsługi terenu;

12) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, należących do klientów planowanej restauracji, pracowników oraz gości hotelowych:

- a) min. 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- b) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
- c) 1 miejsce parkingowe na 1 pokój.

13) nawierzchnię miejsc parkingowych należy urządzić jako nieprzepuszczalną, wyposażoną w system odprowadzania ścieków deszczowych z odpowiednimi urządzeniami oczyszczającymi, zapobiegającymi zanieczyszczeniu środowiska wodno - gruntowego substancjami ropopochodnymi;

14) gospodarkę odpadami prowadzić w oparciu o obowiązujące przepisy, minimalizując ich ilość i zakładając odzysk surowców możliwych do powtórnego przetworzenia;

15) utrzymuje się istniejącą zieleń, w ramach której należy wprowadzić dodatkowe nasadzenia.

**§ 8.** 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 umożliwić 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;
- 6) zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci wodociągowej;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej;
- 8) ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w uzasadnionych wypadkach, winny być stosownie podczyszczone;
- 9) dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni;
- 10) odprowadzenie ścieków deszczowych docelowo do kanalizacji deszczowej poprzez przyłącze na warunkach określonych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej bądź do odbiornika naturalnego po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń; wody opadowe, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, z terenów większych placów parkingowych i placów manewrowych - przed odprowadzeniem do kanalizacji - winny być oczyszczone w stosownych separatorach;
- 11) projektowane kolektory kanalizacji deszczowej muszą być zaopatrzone w urządzenia umożliwiające retencję sieciową;
- 12) dopuszcza się rozproszanie wód opadowych po terenie działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U, pod warunkiem, iż wody opadowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez przyłącza energetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 14) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w przypadku zaistnienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 15) wytwarzanie energii cieplnej do celów grzewczych - docelowo na bazie ekologicznych źródeł ciepła tj. energii elektrycznej, paliw płynnych lub gazowych itp.;
- 16) zaopatrzenie w gaz z przesyłowej sieci średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę na warunkach technicznych i ekonomicznych określonych przez zarządcę sieci gazowej;
- 17) usuwanie odpadów - w sposób zorganizowany (gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez wyspecjalizowane jednostki na składowisko).

### Rozdział III Ustalenia końcowe

#### § 9. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) 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 2 do niniejszej uchwały,

§ 10. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zbycia nieruchomości będących przedmiotem opracowania niniejszego planu, w wysokości:

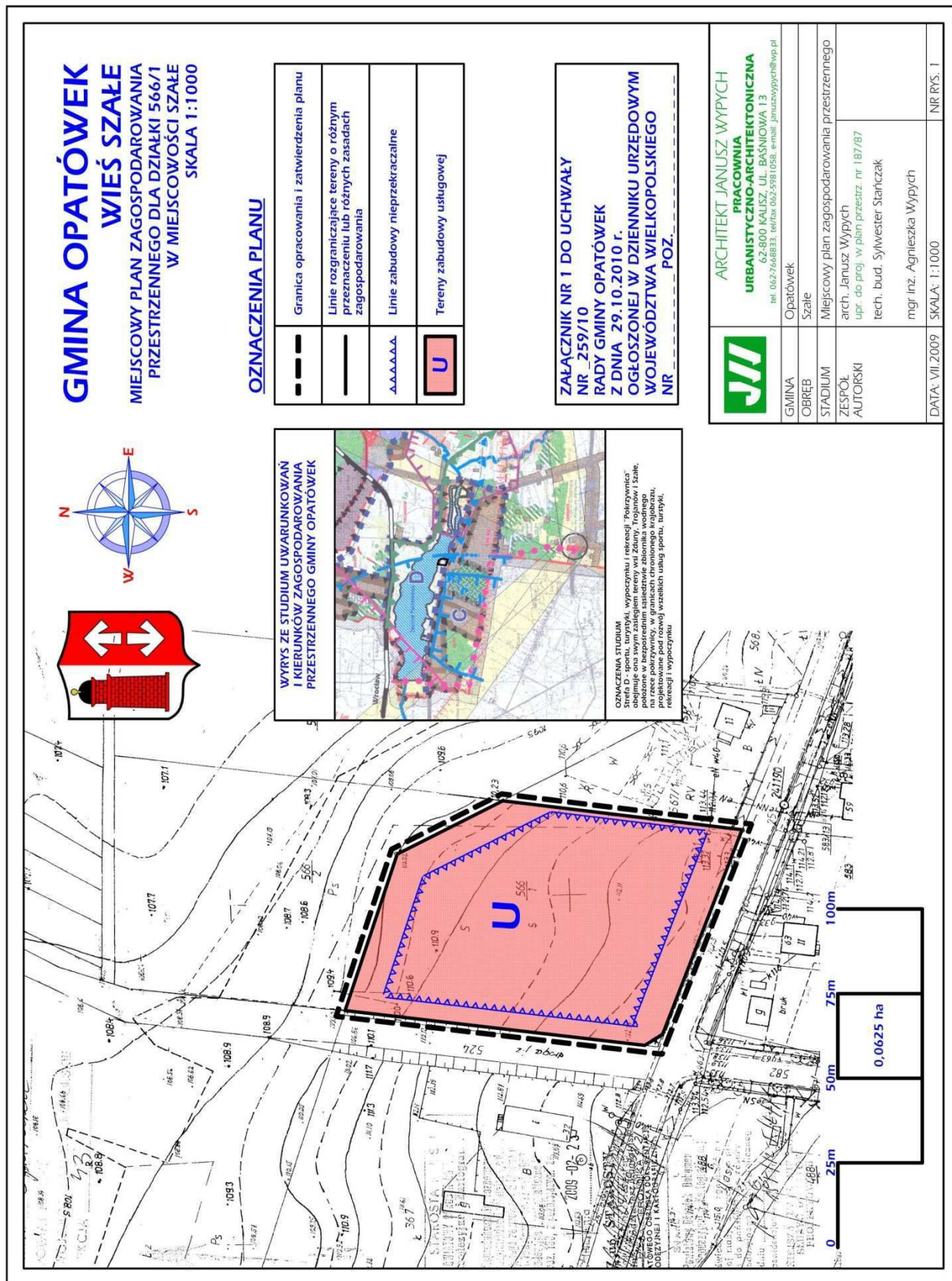
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U -15%

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) mgr Stanisław Kuś

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 259/10  
Rady Gminy Opatówek  
z dnia 29 października 2010 r.



**ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR 259/10  
RADY GMINY OPATÓWEK  
Z DNIA 29.10.2010 R.  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
NR POZ.**

**ARCHITEKT JANUSZ WYPYCH**  
**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**  
62-800 KALISZ, UL. BASZNIOWA 13  
tel. 062-7668833, telefaks 062-5981058, e-mail: janusz.wypych@wp.pl

GMINA	Opatówek
OBREB	Szale
STADIUM	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
ZESPÓŁ AUTORSKI	arch. Janusz Wypych upr. do proj. w plan przestrz. nr 187/87 tech. bud. Sylwester Stańczak mgr inż. Agnieszka Wypych
DATA: VII.2009	SKALA: 1:1000
	NR RYS. 1

Załącznik nr 2  
do Uchwały nr 259/10  
Rady Gminy Opatówek  
z dnia 29 października 2010 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

#### 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

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest nieuporządkowany, niezabudowany. Przylegająca ulica Kaliska wyposażona jest w sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, gazociąg, sieć elektroenergetyczną i teletechniczną.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Opatówek we wsi Szale dla działki nr 566/1 nie występuje konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i

kanalizacji. Nowe sieci infrastruktury technicznej budowane będą przez inwestora - właściciela nieruchomości w granicach planowanej inwestycji.

3. Na terenach wyznaczonych w planie zaistnieje konieczność budowy lokalnych sieci i przyłączy sanitarnych realizowanych ze środków właściciela nieruchomości w ramach projektowanej inwestycji.