

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej Gminy Opatówek**  
**z dnia ..... roku**

w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycyjnego położonego w miejscowości Józefów – teren II*”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr 116/19 Rady Miejskiej Gminy Opatówek z dnia 5 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycyjnego położonego w miejscowości Józefów – teren II*”, Rada Miejska Gminy Opatówek, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatówek*”, przyjętego uchwałą Nr 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 roku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycyjnego położonego w miejscowości Józefów – teren II*” - zwany dalej planem – w granicach określonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek 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.

**§ 2.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne pokazane na rysunku planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV wraz ze strefą ochronną.

**§ 3.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu miejscowego:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku symbolem **KDGP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

#### **§ 4.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki, wiaty od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, wiat na danej działce budowlanej,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub wiatę, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku lub wiat na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów takich jak np. schody, balkony, tarasy, place utwardzone, dojścia, dojazdy;
- 8) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem miejscowym**

#### **§ 5**

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu oraz zgodnie z zasadami określonymi w dalszej części niniejszej uchwały,
- 2) teren przed linią zabudowy należy przeznaczyć pod teren biologicznie czynny, teren utwardzeń powierzchniowych, dojść i dojazdów, miejsc parkingowych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) lokalizację ogrodzeń o wysokości nie większej niż 1,8 m, ażurowych co najmniej w 60% wysokości ogrodzenia, w jego części górnej, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 4) możliwość lokalizacji tablic reklamowych o powierzchni do 4 m<sup>2</sup>.

#### **§ 6.**

**W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zakresu dróg publicznych, infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 4) zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i do wód gruntowych oraz materiałów pyłących i powodujących odór,
- 5) nakaz prowadzenia prawidłowej gospodarki ściekowej oraz zachowania przepisów prawa w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 6) nakaz ochrony ponadlokalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Trojanówki,
- 7) nakaz zastosowania właściwych rozwiązań technicznych w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) nakaz zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych, w szczególności warstw humusu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) nakaz ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz obowiązek jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 10) nakaz prowadzenia robót budowlanych w sposób niepowodujący naruszenia stosunków wodnych na gruncie; w przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie dokonać naprawy, zapewniając właściwy odpływ,
- 11) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem do poziomu nie powodującego przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, poprzez zastosowanie wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) przy pozyskiwaniu energii cieplnej do celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 13) obowiązek gromadzenia i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów; zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych; sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- 14) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych.

## § 7.

**W zakresie zasady kształtowania krajobrazu** ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## § 8.

**W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się na całym obszarze objętym planem obowiązek zgłoszenia właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

## **§ 9.**

**W zakresie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych, w tym nawierzchni dróg, chodników, w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## **§ 10.**

**W zakresie granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **§ 11.**

**W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem** nie podejmuje się ustaleń.

## **§ 12.**

**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w zakresie zakazu zabudowy** ustala się:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV:
  - a. strefę ochronną oznaczoną na rysunku planu, po 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony do czasu skablowania, przeniesienia lub usunięcia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV;
  - b. w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV do czasu jej skablowania należy uwzględnić wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi krajowej, zarówno wolnostojących jak również umieszczanych na dachach i elewacjach budynków oraz obiektach małej architektury,
- 3) uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

## **§ 13.**

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - 2) zakaz lokalizacji bezpośrednich nowych włączeń do projektowanej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP** i istniejącego pasa drogowego drogi krajowej nr 12;
  - 3) parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia terenu w drodze publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP i w drodze publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.
3. Obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu objętego planem w ilości min. jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych,
4. Nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej,
  - 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 3) do czasu doprowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej do terenów objętych planem miejscowym dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dla terenów o funkcjach usługowych wyposażonych w parkingi lub place postojowe o powierzchni większej niż 0,1 ha, obowiązuje stosowanie nawierzchni przy utwardzeniu terenu wykonanych z materiałów nieprzepuszczających wód opadowych do podłoża.
8. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
  - 3) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii tj. z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem siłowni wiatrowych.
9. W zakresie telekomunikacji:
  - 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zastosowanie do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii tj. mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.
12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

#### § 14.

**W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.**

#### § 15.

Tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **KDD i KDGP**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

#### § 16.

**W zakresie stawek procentowych, 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 ustala się:**

- 1) dla terenów **KDD i KDGP** wyznaczonych jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego - w wysokości 0%;
- 2) dla terenu **U** - w wysokości 30%.

### Rozdział 3

**Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów**

#### § 17.

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.
2. Dla terenu o którym mowa w ust 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,5;
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych, magazynowych – do 10,0 m,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych, wiat – do 6,0 m,
    - c) obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej – do 12,0 m, ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w tym zakresie,
  - 2) dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 40°, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°, dachy płaskie,
  - 3) w elewacjach budynków zastosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem,
5. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację placów postojowych, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych,
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji słupów telefonii komórkowej w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,5 krotności całkowitej wysokości tych urządzeń od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12,

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość zastosowania odpowiednich środków technicznych i technologicznych ograniczających emisję hałasu pochodzącego z drogi krajowej nr 12,
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się wydzielanie działek gruntu w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb, a także zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dopuszczeniem ich lokowania przed nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 18.**

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem KDD szerokość w liniach rozgraniczających 1 m, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego, jako fragment poszerzenia drogi gminnej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
  - 4) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 19.**

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **KDGP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – ciągi piesze i rowerowe, zieleń urządzoną, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem KDGP szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z liniami wymiarowymi na rysunku planu miejscowego, jako fragment poszerzenia istniejącej drogi krajowej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
  - 4) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

#### **§ 20.**

Traci moc zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatówek w części obejmującej wieś Józefów” przyjęta Uchwałą Nr 138/97 Rady Gminy Opatówek z dnia 14 lutego 1997 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kaliskiego Nr 11, poz. 56 z dnia 16 czerwca 1997 roku, w części objętej niniejszą uchwałą.

#### **§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Opatówek.

#### **§ 22.**

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