



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 19 grudnia 2024 r.

Poz. 10806

### UCHWAŁA NR 73/24 RADY MIEJSKIEJ GMINY OPATÓWEK

z dnia 29 listopada 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatówek (Uchwała Nr 117/99 Rady Gminy Opatówek z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.), zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej, sporządzony w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały.
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 4 - stanowiący zbiór danych przestrzennych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem nie większym niż 12°.
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem większym niż 12°.
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość najbliższej położonej ściany budynku, a dla wiaty najbliższej położonej krawędzi dachu, od linii rozgraniczającej terenu.

- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków oraz wiat na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku, a dla wiaty liczoną po obrysie zewnętrznych krawędzi dachu wiaty.
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków oraz wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym dla budynków wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu, a dla wiat wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi dachu wiaty na powierzchnię terenu.
- 7) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe, połączone trwale z gruntem.
- 8) strefie zieleni - należy przez to rozumieć obszar zagospodarowany zielenią, w szczególności drzewami i krzewami, wraz z obiektami małej architektury oraz sieciami infrastruktury technicznej.
- 9) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.
- 10) pieszo-jezdni - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDWpp, 2KDWpp.

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

- 1) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu.
- 2) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części i elementów budynków, jak:
  - a) balkony, tarasy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody, pochylnie, części podziemne budynku o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality o nie więcej niż 0,8 m.
- 3) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych niezwiązanych z planowaną funkcją terenu, z zastrzeżeniem pkt 4.
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) pylonów reklamowych - o wysokości nie większej niż 10,0 i szerokości nie większej niż 3,0 m,
  - d) kondygnacji podziemnych,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) stanowisk postojowych związanych z planowaną funkcją terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, drogową lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.
- 5) na terenach U i KDWpp lokalizację stref zieleni, wskazanych na rysunku planu.
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie, w tym rowów infiltracyjnych, drenaży rozsączających, rowów i niecek retencyjnych, ogrodów deszczowych, stawów hydrofitowych, studni chłonnych, zielonych dachów i ścian, zbiorników retencyjnych.
- 9) zachowanie czynnych cieków i rowów jako otwartych.
- 10) dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
  - a) na terenie MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach MN/U i MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) na terenach MN/U i MW/U w przypadku lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego lub zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali w miastach.
- 11) stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 6. Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów projektowanych dróg wewnętrznych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym.
- 2) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów projektowanego zagospodarowania pasa drogowego dróg wewnętrznych.
- 3) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej nie mniej niż:
  - a) 2 stanowisk postojowych na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - c) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
  - e) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,

- f) 5 stanowisk postojowych na każde 10 łóżek w hotelu.
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo-postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 3.
  - 5) nakaz wyznaczania stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) dopuszczenie lokalizacji części stanowisk postojowych dla terenu MW/U na terenach 1KDWpp i 2KDWpp.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej.
- 3) na obszarze objętym planem dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej.
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
- 8) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych, niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła, w tym źródeł energii odnawialnej.
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
- 10) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, przy czym zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- 11) na terenach MW/U oraz U dopuszczenie lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych, z następującymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wysokość stacji nie większą niż 3,0 m,
  - b) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnię zabudowy stacji nie większą niż 70% powierzchni działki, o której mowa w lit. b,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w lit. b, nie mniejszy niż 10%,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, o której mowa w lit. b, od 0,1 do 0,7,
  - f) dach stacji o dowolnej geometrii.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej garaży, budynków gospodarczych i wiat.
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%.
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%.
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5.

- 6) wysokość budynków nie większą niż 13 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna.
- 7) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż 5 m.
- 8) dachy strome lub płaskie.
- 9) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 10) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni.
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 3-6.
- 12) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolno stojących, z uwzględnieniem § 11 pkt 11, lub przylegających do ściany budynku o innym przeznaczeniu, lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu.
- 13) zapewnienie dojeżdża i dojazdu do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu, z wyłączeniem drogi krajowej nr 12, lub do projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 13.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych albo usługowych.
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej garaży, budynków gospodarczych i wiat.
- 3) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 700 m<sup>2</sup> w jednym budynku.
- 4) lokalizację budynków jako wolno stojących.
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%.
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%.
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,9.
- 8) wysokość budynków nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna.
- 9) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż 5 m.
- 10) dachy strome lub płaskie.
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż, dojazdów, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.
- 12) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni.
- 13) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 3-5.
- 14) zapewnienie dojeżdża i dojazdu do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu, z wyłączeniem drogi krajowej nr 12, lub do projektowanej drogi wewnętrznej.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym.
- 2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku gospodarczego, albo garażu i jednej wiaty.
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków w układzie bliźniaczym lub szeregowym na granicy z sąsiednią działką.

- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
  - a) 30% - dla budynków w układzie wolnostojącym,
  - b) 35% - dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - c) 50% - dla budynków w układzie szeregowym.
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 25% - dla budynków w układzie wolnostojącym,
  - b) 25% - dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - c) 20% - dla budynków w układzie szeregowym.
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) od 0,1 do 0,9 - dla budynków w układzie wolnostojącym,
  - b) od 0,1 do 1,05 - dla budynków w układzie bliźniaczym,
  - c) od 0,1 do 1,5 - dla budynków w układzie szeregowym.
- 7) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem pkt 10.
- 8) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 5 m.
- 9) dachy płaskie lub strome, z uwzględnieniem pkt 10.
- 10) dla budynków w układzie bliźniaczym lub szeregowym stosowanie jednakowej wysokości budynków oraz jednakowej formy dachów.
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków:
  - a) nie mniejszą niż 10 m dla budynków w układzie wolnostojącym,
  - b) nie mniejszą niż 8 m i nie większą niż 9,5 m dla budynków w układzie bliźniaczym przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą,
  - c) nie mniejszą niż 6 m i nie większą niż 10 m dla budynków w układzie szeregowym.
- 12) maksymalnie 10 zblokowanych segmentów dla budynków w układzie szeregowym przy czym różnica w głębokości poszczególnych segmentów nie może być większa niż 1,5 m.
- 13) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż, dojazdów, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod budynki w układzie wolnostojącym,
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod budynki w układzie bliźniaczym,
  - c) 140 m<sup>2</sup> dla działek przeznaczonych pod budynki w układzie szeregowym.
- 14) dopuszczenie realizacji zespołu budynków na jednej działce budowlanej, której minimalna powierzchnia stanowi iloczyn projektowanej liczby budynków mieszkalnych i minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w pkt 13.
- 15) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 3.
- 16) zapewnienie dojazdu i dojeżdża do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu, z wyłączeniem drogi krajowej nr 12, lub projektowanych dróg wewnętrznych.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych.

- 2) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego lub budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali.
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni.
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%.
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%.
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,25 do 0,9.
- 7) wysokość budynków nie większą niż 8 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna.
- 8) w strefie zieleni wskazanej na rysunku planu dopuszczenie lokalizacji pomnika lub kapliczki, o wysokości nie większej niż 4 m.
- 9) dachy płaskie lub strome.
- 10) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację dojeżdż, dojazdów, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 11) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 10 pkt 3-5.
- 12) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolno stojących, z uwzględnieniem § 11 pkt 11, lub przylegających do ściany budynku o innym przeznaczeniu, lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu.
- 13) zapewnienie dojazdu i dojeżdża do istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu, z wyłączeniem drogi krajowej nr 12.

**§ 16.** Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDWpp, 2KDWpp w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) na terenach 1KDW, 2KDW i 3KDW lokalizację pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.
- 3) na terenach 1KDWpp i 2KDWpp lokalizację stanowisk postojowych, przy czym na terenie 2KDWpp wyłącznie w strefie lokalizacji stanowisk postojowych, wskazanej na rysunku planu.
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni pod warunkiem zapewnienia widoczności dla użytkowników dróg oraz zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia.
- 5) zapewnienie dojazdu i dojeżdża do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu, z wyłączeniem drogi krajowej nr 12, poprzez drogę wewnętrzną.

**§ 17.1.** Nie wskazuje się granic terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, przy czym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- 2) szerokość frontu:
  - a) na terenie MW/U nie mniejszą niż 25 m,
  - b) na terenie MN/U nie mniejszą niż 18 m,
  - c) na terenie MN nie mniejszą niż:

- 18 m dla działek budowlanych przeznaczonych pod budynki w układzie wolnostojącym,
- 8 m dla działek budowlanych przeznaczonych pod budynki w układzie bliźniaczym,
- 6 m dla działek budowlanych przeznaczonych pod budynki w układzie szeregowym.

d) na terenie U nie mniejszą niż 25 m.

3) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

**§ 18.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, ze względu na brak takich obszarów w granicach planu.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia § 4 pkt 4 lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

**§ 20.** Ustala się przeznaczenie wszystkich terenów na cele nierolnicze i nieleśne, w tym gruntów rolnych klasy IIIa o powierzchni 1,35 ha.

**§ 21.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Opatówek.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Gminy Opatówek  
(-) Paweł Bąkowski

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej**  
 Załącznik nr 1 do uchwały Nr 73/24 Rady Miejskiej Gminy Opatówek z dnia 29 listopada 2024 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 73/24  
Rady Miejskiej Gminy Opatówek  
z dnia 29 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Gminy Opatówek rozstrzyga co następuje:

§ 1

**Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu.**

**1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.**

- 1) **Treść uwagi:** Wnosimy o dokonanie zmiany projektu rysunku projektu MPZP, a tym samym pośrednio § 4 pkt 1 projektu, tj. o dokonanie zmiany w zakresie lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu.

Proponowana zmiana:

Wnosimy o zmianę wskazania na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi 2KDW i 3KDW z obecnych 6 m na proponowane przez wnioskodawcę „4m”;  
dotyczy działki nr 629/22 — terenu oznaczonego jako MN (zakreślone poniżej).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy dla terenu MN od strony dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW ma na celu umożliwienie lokalizacji stanowisk postojowych przed budynkami oraz odsunięcie projektowanej zabudowy od nowego układu komunikacyjnego.

- 2) **Treść uwagi:** W §12 pkt 3 projektu MPZP wnosimy o zmianę ustalenia dotyczącego przewidywanej powierzchni zabudowany działki budowlanej:

Proponowana zmiana:

„3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30%, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U).

3) **Treść uwagi:** W § 13 pkt 3 wnosimy o zmianę poprzez zwiększenie powierzchni:

Proponowana zmiana:

„13) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 2000 m<sup>2</sup> w jednym budynku”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – powierzchnia sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> umożliwiłaby realizację dużego obiektu handlowego, z dużym parkingiem, co może stać w konflikcie z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto tego typu zabudowa generowałaby, niepożądany w tym miejscu, duży ruch samochodowy.

4) **Treść uwagi:** W § 13 pkt 4 wnosimy o zmianę poprzez usunięcie ograniczenia wskazanego w pkt 4 ewentualnie poprzez umożliwienie różnego rodzaju zabudowy – adekwatnie jak przy strefie MW/U lub przy strefie MN:

Proponowana zmiana:

„4) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych – w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapisy § 13 dotyczą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zatem nie można lokalizować w ramach tego terenu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Natomiast istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w granicach terenu MN/U to budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, dlatego projekt planu zakłada kontynuowanie takiego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5) **Treść uwagi:** W § 12 pkt 10, § 13 pkt 12 i § 15 pkt 3 wnosimy o zmianę poprzez ustalenie zakazu usług uciążliwych:

Proponowana zmiana:

„zakaz lokalizacji usług i inwestycji uciążliwych, szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska, a także: stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Problem interpretacji – usługi i inwestycje uciążliwe. Pozostawiono ustalenie zakazujące lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni. W projekcie planu ustalono ponadto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi postanowieniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

## 2. Uwaga wniesiona przez C4D Spółka z o.o.

- 1) **Treść uwagi:** Wnosimy o dokonanie zmiany projektu rysunku projektu MPZP, a tym samym pośrednio § 4 pkt 1 projektu, tj. o dokonanie zmiany w zakresie lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu.

Proponowana zmiana:

Wnosimy o zmianę wskazania na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi 2KDW i 3KDW z obecnych 6 m na proponowane przez wnioskodawcę „4m”; dotyczy działki nr 629/22 — terenu oznaczonego jako MN (zakreślone poniżej).

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wyznaczona w projekcie planu linia zabudowy dla terenu MN od strony dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW ma na celu umożliwienie lokalizacji stanowisk postojowych przed budynkami oraz odsunięcie projektowanej zabudowy od nowego układu komunikacyjnego.

- 2) **Treść uwagi:** W §12 pkt 3 projektu MPZP wnosimy o zmianę ustalenia dotyczącego przewidywanej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:

Proponowana zmiana:

„3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30%, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U).

- 3) **Treść uwagi:** W § 13 pkt 3 wnosimy o zmianę poprzez zwiększenie powierzchni:

Proponowana zmiana:

„13) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 2000 m<sup>2</sup> w jednym budynku”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – powierzchnia sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> umożliwiłaby realizację dużego obiektu handlowego, z dużym parkingiem, co może stać w konflikcie z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto tego typu zabudowa generowałaby, niepożądany w tym miejscu, duży ruch samochodowy.

- 4) **Treść uwagi:** W § 13 pkt 4 wnosimy o zmianę poprzez usunięcie ograniczenia wskazanego w pkt 4 ewentualnie poprzez umożliwienie różnego rodzaju zabudowy – adekwatnie jak przy strefie MW/U lub przy strefie MN:

Proponowana zmiana:

„4) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych – w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zapisy § 13 dotyczą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – zatem nie można lokalizować w ramach tego terenu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Natomiast istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana w granicach terenu MN/U to budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, dlatego projekt planu zakłada kontynuowanie takiego typu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 5) **Treść uwagi:** W § 12 pkt 10, § 13 pkt 12 i § 15 pkt 3 wnosimy o zmianę poprzez ustalenie zakazu usług uciążliwych:

Proponowana zmiana:

„zakaz lokalizacji usług i inwestycji uciążliwych, szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska, a także: stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni”.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Problem interpretacji – usługi i inwestycje uciążliwe. Pozostawiono ustalenie zakazujące lokalizacji stacji paliw, myjni, lakierni, warsztatów samochodowych oraz stolarni. W projekcie planu ustalono ponadto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

**3. Uwaga wniesiona przez Zakład Produkcyjno-Handlowy ELEKTRO PLAST.**

- 1) **Treść uwagi:** „§ 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;” zmiana na: W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza wyłącznie przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są dopuszczone pozostałymi ustaleniami planu, w tym związane z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) w § 1. ust. 1. określa:

- 1) rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 3) przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 lub 2.
- 2) **Treść uwagi:** „§10 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:”

- „pkt. 3) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej nie mniej niż: ppkt. d) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych” zmiana na: 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Utrzymano zapisany w projekcie normatyw parkingowy – zaproponowana w uwadze liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca dla funkcji handlowej.

- 3) **Treść uwagi:** „§ 12 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:”
- „pkt. 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%” zmiana na: powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%

- „pkt. 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%”  
zmiana na: udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%
- „pkt. 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,5”  
zmiana na: intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30%, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U). Tym samym nie obniżono wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono natomiast wnioskowaną zmianę intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5.

4) **Treść uwagi:** „§13 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:”

- „pkt. 3) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 700 m<sup>2</sup> w jednym budynku” – zapis do usunięcia
- „pkt. 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%”  
zmiana na: powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%
- „pkt. 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%”  
zmiana na: udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%
- „pkt. 8) wysokość budynków nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna”  
zmiana na: wysokość budynków nie większą niż 13 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna..

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – powierzchnia sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> umożliwiłaby realizację dużego obiektu handlowego, z dużym parkingiem, co może stać w konflikcie z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto tego typu zabudowa generowałaby, niepożądany w tym miejscu, duży ruch samochodowy.

Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30% oraz maksymalnej wysokości zabudowy, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U). Tym samym nie obniżono wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

- 5) **Treść uwagi:** Zaleca się usunięcie zapisu z pkt. 1 (w zapisach MPZP § 5 pkt. 1) lub ograniczenie go do zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku gdyby zamierzano powiększyć teren inwestycji poza działki omawiane.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu utrzymano ustalenie zakazujące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

## § 2

**Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu.**

**Uwaga wniesiona przez Zakład Produkcyjno-Handlowy ELEKTRO PLAST.**

- 1) **Treść uwagi:** „§ 5 W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;” zmiana na: W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się: 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu dopuszcza wyłącznie przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które są dopuszczone pozostałymi ustaleniami planu, w tym związane z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) w § 1. ust. 1. określa:

- 1) rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 lub 2.

2) **Treść uwagi:** „ § 10 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się.”

- „pkt. 3) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej nie mniej niż: (,,) ppkt. d) 4 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych” zmiana na: 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Utrzymano zapisany w projekcie normatyw parkingowy – zaproponowana w uwadze liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca dla funkcji handlowej.

3) **Treść uwagi:** „§ 12 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się:”

- „pkt 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%” zmiana na: powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%

- „pkt 4) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%” zmiana na: udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%

- „pkt 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do 1,5 zmiana na: intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30%, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (MW/U). Tym samym nie obniżono wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Na skutek częściowego uwzględnienia uwagi złożonej w trakcie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nastąpiła zmiana intensywności zabudowy – ustalono intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5.

4) **Treść uwagi:** „§13 W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się.”

- „pkt 3) ograniczenie powierzchni sprzedaży, obejmującej również powierzchnię wystawienniczą, do 700 m<sup>2</sup> w jednym budynku” – zapis do usunięcia

- „pkt 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%” zmiana na: powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%

- „pkt 6) udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 25%”  
zmiana na: udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 20%
- „pkt 8) wysokość budynków nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne  
oraz 1 kondygnacja podziemna” zmiana na: wysokość budynków nie większą niż 13 m i nie  
więcej niż 2 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – brak ograniczenia powierzchni sprzedaży umożliwiłoby realizację budynków z powierzchnią sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, tym samym możliwa byłaby realizacja dużego obiektu handlowego, z dużym parkingiem, co może stać w konflikcie z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową mieszkaniową jednorodziną. Ponadto tego typu zabudowa generowałaby, niepożądany w tym miejscu, duży ruch samochodowy.

Nie zmieniono ustalonej w projekcie planu powierzchni zabudowy działki budowlanej, pozostawiając nie większą niż 30% oraz maksymalnej wysokości zabudowy, nie intensyfikując dopuszczonej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (MN/U). Tym samym nie obniżono wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

- 5) **Treść uwagi:** Zaleca się usunięcie zapisu z pkt. 1 (w zapisach MPZP § 5 pkt. 1) lub ograniczenie go do zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku gdyby zamierzano powiększyć teren inwestycji poza działki omawiane.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu utrzymano ustalenie zakazujące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 73/24  
Rady Miejskiej Gminy Opatówek  
z dnia 29 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Opatówek o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Opatówku, w rejonie ul. Turkowskiej i ul. Łódzkiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Gminy Opatówek rozstrzyga co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Opatówek oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

## § 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych. Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 73/24  
Rady Miejskiej Gminy Opatówek  
z dnia 29 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**