



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 maja 2023 r.

Poz. 4764

UCHWAŁA NR LXX/427/2023 RADY MIEJSKIEJ OPALENICA

z dnia 19 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w gminie Opalenica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w gminie Opalenica”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica – wersja ujednoczona zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXIX/179/2020 z dnia 23 września 2020 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – zwane dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 5.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych większym niż 12° i nie większym niż 25°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny:
 - a) nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem tarasów, schodów zewnętrznych,

- b) zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian lub słupów;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) na załączniku nr 1:
 - a) teren usług handlu – oznaczony symbolem **1UH**,
 - b) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **1KDD**;
- 2) na załączniku nr 2:
 - a) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **2KDD**,
 - b) teren zieleni naturalnej – oznaczony symbolem **1ZN**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy głównych połączeń dachu mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - b) dojazdów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących:
 - zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych,
 - c) stacji paliw, punktów poboru paliw,
 - d) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie lokalizacji całości obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uwzględnienie ograniczeń dla lokalizacji obiektów budowlanych wynikających z położenia terenów **1ZN** i **2KDD** w oznaczonej na rysunku strefie występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.;
- 3) uwzględnienie objęcia całego obszaru objętego planem miejscowym koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważnej do dnia 14.11.2047 r.

§ 10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;
- 5) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - b) realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, takich jak w szczególności: zbiorniki retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe oraz ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie,
 - c) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach **1UH** i **1ZN**.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza granicami planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;

3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach, i pod wiatami na terenie **1UH** nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
- b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe.

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

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu **1UH**;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku nr 1

§ 14. Na terenie usług handlu, oznaczonym symbolem **1UH** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszczących usługi lub handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) budowli związanych z budynkami usługowymi lub handlowymi,
 - c) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku mieszczącego usługi lub handel;
- 2) wysokość budynków i budowli związanych z budynkami usługowymi i handlowymi – nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) dachy strome lub dachy płaskie;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 10) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem, rozumianej jako pas zieleni o szerokości 5,0 m, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się w minimum 50% z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi dojazdowej **1KDD**.

§ 15. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia szczegółowe dla terenów określonych na załączniku nr 2

§ 16. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) drogę publiczną klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenie zieleni naturalnej, oznaczonym symbolem **1ZN** ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

- a) zieleni,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów,
- d) stanowisk postojowych w formie naziemnej,
- e) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, w tym związanych z rzeką Mogilnicą Zachodnią.

2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;

3) szerokość drogi dla pieszych, drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów nie mniejszą niż 2,5 m;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi **2KDD**.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

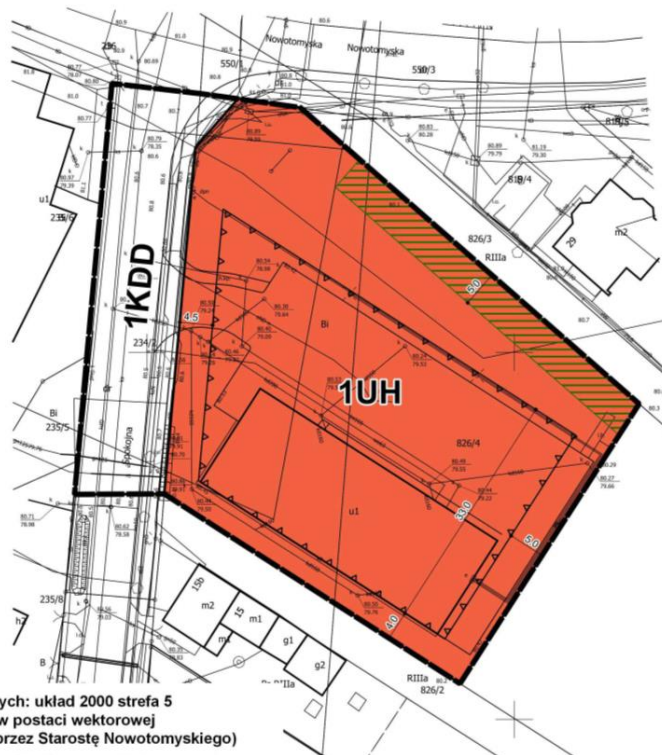
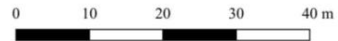
Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA, W GMINIE OPALENICA

Załącznik nr 1 do uchwały
nr LXX/427/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

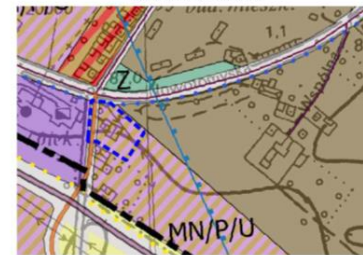
SKALA 1:500



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Nowotomyskiego)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG HANDLU
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA, W GMINIE OPALENICA

SKALA 1:500

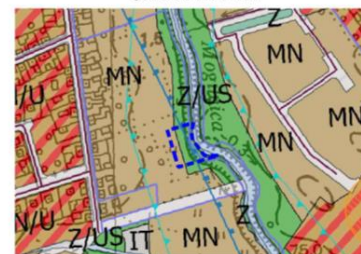


Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 5
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Nowotomyskiego)

Załącznik nr 2 do uchwały
nr LXX/427/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- Z/US TERENY ZIELENI, TERENY SPORTU I REKREACJI

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - STREFA WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIJSZEJ NIŻ 1,0 M P.P.T.
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXX/427/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 kwietnia 2023 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 530 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w gminie Opalenica” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LXX/427/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miejskiej w Opalenicy

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

§ 2.

- 1) się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:
 - a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy.
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXX/427/2023

Rady Miejskiej Opalenica

z dnia 19 kwietnia 2023 r.

Zalacznik5.gml