



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 marca 2026 r.

Poz. 2621

UCHWAŁA NR XXV/176/2026 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 19 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, gmina Opalenica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i uchwały nr LXX/429/2023 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, gmina Opalenica, Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, gmina Opalenica” zwany dalej „planem miejscowym” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica – wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXIX/179/2020 z dnia 23 września 2020 r., zmieniona uchwałą Nr III/10/2024 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica dla części obszaru miasta Opalenica.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica, w rejonie ulicy Adama Mickiewicza, gmina Opalenica”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren dróg lub innego punktu odniesienia, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków;
- 6) **obszarze zabudowy śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację o powierzchni użytkowej do 200 m², handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 8) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć komponowaną zielenią wysoką lub średnio wysoką lub niską.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami **1MW, 2MW**;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KP**;
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem **1KOP**.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obszar zabudowy śródmiejskiej na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym w granicy danego terenu:
 - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) części budynków wymienione w lit. a, lit. b i lit. c mogą wykraczać przed linię zabudowy wyłącznie, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,
 - e) schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 2,5 m,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych budynków lub ich części, budynków infrastruktury technicznej, wiat w tym wiat śmietnikowych oraz wiat komunikacji publicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
 - b) dojść i dojazdów do budynków, również w formie przejść i przejazdów bramnych w zabudowie zwartej,
 - c) podcieni,
 - d) tarasów na dachu,
 - e) tablic informacyjnych,

f) zieleni urządzonej.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w odniesieniu do obiektów budowlanych, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic.

3. Dla istniejących budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego;
- 2) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) odbudowę tych budynków wyłącznie jeśli ich funkcja oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) wydzielanie nowych lokali mieszkalnych lub usługowych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu miejscowego, dotyczących wymaganej minimalnej liczby stanowisk postojowych dla całego istniejącego budynku;

5) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:

- a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub udziału powierzchni zabudowy,
- b) gdy niedotrzymane są ustalone w planie miejscowym wymogi dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
- c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

4. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 3) lokalizacji garaży blaszanych;
- 4) lokalizacji obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych pręseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem;

5. Ustala się realizację inwestycji z zakresu celu publicznego na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP**.

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

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 2) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu oraz bezpośrednio do wód;
- 4) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy;

- 5) kształtowanie zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego;
- 7) stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
- 8) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej dopuszczonej planem miejscowym;
- 2) usług zamieszkania zbiorowego;
- 3) stacji paliw;
- 4) punktów dystrybucji paliw za wyjątkiem stacji ładowania samochodów elektrycznych, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
- 5) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 15,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych, w tym podziemnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje:

- 1) ochrona konserwatorska historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2220/A, decyzja z dnia 7 stycznia 1992 r. – w części oznaczonej granicą na rysunku;
- 2) dla układu urbanistycznego, o którym mowa w pkt 1 realizacja inwestycji w oparciu o przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz:
 - a) utrzymanie parametrów zabudowy współczesnej, która ma być wkomponowana w historyczną tkankę miejską pod względem wysokościowym, form brył, geometrii dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
 - b) nowe budynki nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących,
 - c) komponowanie i urządzenie nawierzchni utwardzonych, w szczególności stosowanie nawierzchni rozbieralnych,
 - d) zachowanie, rewaloryzację, uzupełnienie oraz wprowadzenie form zieleni komponowanej, towarzyszącej zabudowie lub na terenach dróg i placów,
 - e) zakaz handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych założenia urbanistycznego miasta Opalenica wpisanego do rejestru zabytków decyzją 2220/A dnia 7 stycznia 1992 r., zgodnie z wyznaczoną granicą na rysunku – gdzie dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W zakresie granic 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie:

- 1) ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pasów technologicznych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV – nie mniejsze niż 0,5 m, tj. po 0,25 m na każdą stronę od osi linii, gdzie obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględniania obowiązujących norm i przepisów odrębnych dla lokalizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych,
 - c) zapewnienie dostępu dla eksploatacji sieci;
- 3) warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem miejscowym w obszarze, dla którego została wydana koncesja 14/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważna do 14.11.2047 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie, obecnie Orlen S.A. z siedzibą w Płocku.

§ 11. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez skrzyżowania z drogą IKDD – ul. Mickiewicza oraz poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 2) obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż handlowe,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 4) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 4 wynosi więcej niż 75 lub też liczba ta wynika z założenia projektowego parkingu podziemnego.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 2) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

3. Dopuszcza się:

- 1) w przypadku braku możliwości zapewnienia w pierwszej kolejności dostatecznej liczby stanowisk postojowych na terenach MW wynikającej z ust. 1 pkt 3 i pkt 4, możliwość realizacji potrzeb parkingowych:
 - a) dla terenu 2MW – na terenie 1MW,
 - b) dla terenów 1MW i 2MW:
 - na terenie drogi publicznej 1KDD, wyłącznie na odcinku tej drogi, który przylega do linii rozgraniczającej teren 2MW,
 - na terenie drogi publicznej 3KDD, wyłącznie na odcinku tej drogi, który przylega do linii rozgraniczającej teren 1MW;
- 2) lokalizację wszystkich niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) dopuszczenie zachowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbioru;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takie jak 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: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować:
 - jako urządzenia na dachach budynków lub wiat, przy czym w przypadku dachów stromych w płaszczyźnie równoległej do połąci dachu,
 - jako urządzenia na ogrodzeniach w płaszczyźnie równoległej do przęsła,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, chyba że stanowią one źródło zasilania wyłącznie urządzeń służących do oświetlenia terenu i stanowią one integralną ich część,
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy pochodzenia zwierzęcego, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,
- 12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 30 %.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych, mieszczących usługi lokalne, w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budynku podziemnego o charakterze parkingu lub budowli podziemnej stanowiącej obiekt zbiorowej ochrony, w tym o funkcji łączonej z możliwością realizacji poza wyznaczonymi liniami zabudowy wyłącznie na terenie 1MW,
 - e) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
 - f) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w garażach w bryle budynków mieszkalnych;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie mniejsza niż trzy i nie większa niż cztery kondygnacje nadziemne oraz nie większa niż 15,0 m,
 - b) wysokość wiat, w tym wiat śmietnikowych – nie większa niż 3,5 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż:
 - 0,35 – dla terenu 1MW,
 - 0,6 – dla terenu 2MW,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - od 1,05 do 1,4 – dla terenu 1MW,
 - od 1,8 do 2,4 – dla terenu 2MW,
 - e) intensywność zabudowy:
 - od 1,05 do 2,4 – dla terenu 1MW,
 - od 1,8 do 3,0 – dla terenu 2MW,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,25,
 - g) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych.

§ 15. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, ustala się:

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

§ 16. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem **1KR**, ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,

- c) stanowisk postojowych,
- d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- e) zieleni urządzonej,
- f) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 17. Na terenie komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonym symbolem **IKP**, ustala się:

- 1) publiczny teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – ciąg pieszo-rowerowy, droga dla pieszych lub droga dla rowerów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem **IKOP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) wiat śmietnikowych,
 - c) zachowanie, przebudowę lub remont istniejącego budynku garażu o parametrach wynikających ze stanu istniejącego,
 - d) zieleni urządzonej;
- 2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,1,
 - b) obsługę komunikacyjną z terenu 2KDD.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Opalenicy
(-) Olga Mazurek - Lipka



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA,
W REJONIE ULICY ADAMA MICKIEWICZA, GMINA OPALENICA**

Załącznik nr 1 do uchwały
nr XXV/176/2026
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 marca 2026 r.

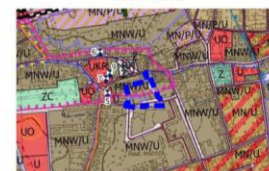
SKALA 1:500

0 10 20 30 40 50 m



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

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ, MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- HISTORYCZNE ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE MIASTA OPALENICA

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 2220/A
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KOP TEREN PARKINGU

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- KONCESJI NR 14/2001/Ł NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ZŁOŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO WAŻNEJ DO DNIA 14.11.2047

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

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXV/176/2026
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 marca 2026 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 2024 r., poz. 1130 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 rejonie ulicy Adama Mickiewicza, gmina Opalenica” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXV/176/2026
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 marca 2026 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 2024 r. poz. 1130 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) Ustala 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 4 do uchwały Nr XXV/176/2026
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 19 marca 2026 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę