

Uchwała Nr XXVI/21706
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 27 lutego 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę handlowo-usługową położony w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz.1203 i z 2005 r. Nr 172, poz.1441, z 2006 r. Nr 17, poz.128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz. 1086) oraz uchwały Nr XIV/116/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę handlowo - usługową położone w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ul. Zarzecze Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę handlowo-usługową stanowiącego działki o numerach geodezyjnych 1078, 1079 i 1080/2 położone w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:500, na którym oznaczono granice obszaru objętego uchwałą, zwany dalej „rysunkiem”, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,.

§ 2. Uchwała jest zgodna :

- 1) z uchwałą Nr XIV/116/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową położone w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze,
- 2) ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica, uchwalonym uchwałą Nr XXX/253/02 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 10 października 2002 r.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń uchwały są:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolem U,
 - 2) tereny zieleni urządzonej z parkingiem, oznaczone na rysunku symbolem ZP/KP,
 - 3) tereny przepompowni, oznaczone na rysunku symbolem K.
2. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne na rysunku :
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 2) obowiązujące linie zabudowy,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach uchwały jest mowa o :

- 1) usługach - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, i nie wytwarzają dóbr materialnych,
- 2) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność klasyfikowaną wg Polskiej Klasyfikacji Działalności, zajmującą się wytwarzaniem dóbr materialnych.

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) przestrzeganie zasad zabudowy, w tym wysokości i formy, określonych uchwałą,
- 2) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryciach dachowych itp.

§ 6. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z przepisami ochrony środowiska jest wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej,
- 3) minimalizację emisji zanieczyszczeń poprzez realizację kotłowni w oparciu o paliwa ekologiczne, tj. gaz lub olej opałowy,
- 4) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu i składowania odpadów stałych i płynnych.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny chronione w myśl ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren zieleni urządzonej z parkingiem, oznaczony na rysunku symbolem ZP/KP.

2. Dla terenu zieleni urządzonej z parkingiem, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
- 2) prawo do lokalizacji chodników pieszych, placu zabaw dla dzieci i elementów małej architektury w postaci altan, ławek, pergoli,
- 3) obowiązek realizacji minimalnie 18 i maksymalnie 25 miejsc postojowych służących spełnieniu funkcji usługowej na przyległym terenie oznaczonym symbolem U,
- 4) maksymalną powierzchnię utwardzoną dla miejsc postojowych, podejść pieszych i dojazdów nie przekraczającą 50% powierzchni terenu,
- 5) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem siatek ochronnych wokół planowanego placu zabaw dla dzieci.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występuje scalanie i podział nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Teren usług, oznaczony na rysunku symbolem – U, przeznacza się pod działalność usługową, w tym handel, gastronomię, biura, itp., z zakazem prowadzenia działalności produkcyjnej.

2. Na terenie usług, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) zakaz podziału terenu na działki,
- 2) prawo do budowy budynku lub zespołu budynków dwukondygnacyjnych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy do wysokości maksymalnej 9 m do kalenicy i maksymalnie 7 m do gzymsu lub okapu,
- 3) budynek lub budynki, o których mowa w pkt 2, mają stanowić jednorodny w formie i detalu architektoniczny zespół o maksymalnej powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki,
- 4) dla całego zespołu budynków, o których mowa w pkt 1, dach płaski z zakazem stosowania rozwiązań imitujących dach spadzisty lub dla całego zespołu budynków dach spadzisty jako druga kondygnacja użytkowa o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych,
- 5) obowiązek realizacji elewacji budynków od strony dróg publicznych o wysokich walorach architektonicznych, w tym zakaz realizacji pełnych ścian bez otworów,
- 6) zakaz grodzienia,
- 7) zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych na terenie i na realizowanych budynkach,
- 8) zachowanie istniejących zadrzewień,
- 9) obsługę terenu od ulicy Zarzecze, z zakazem realizacji zjazdów i dojazdów od ulicy Poznańskiej.

§ 12. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej poza terenem określonym uchwałą, na warunkach dostawcy,
 - 2) odprowadzenie ścieków istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej, z zakazem wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
 - 3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 4) usuwanie odpadów z zachowaniem przepisów szczególnych o odpadach i o ochronie środowiska,
 - 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - 6) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa ekologiczne.
2. Teren przepompowni, oznaczony symbolem K, przeznaczona się na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zakazem zabudowy budynkami i prawem do grodzienia z zastosowaniem ażurowej siatki ogrodzeniowej do wysokości maksymalnie 1,2 m, zakazem stosowania pełnego muru i wskazaniem do obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się stawki służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 30.%,
- 2) dla pozostałych terenów (ZP/KP i K) - 0%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

PRZEWODNICY
RADY MIASTA
Krzysztof Czarnuszka

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXVI/217/06
z dnia 27 lutego 2006 r.

Burmistrz Opalenicy przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę handlowo-usługową stanowiący działki o nr geodezyjnych 1078, 1079 i 1080/2 położone w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze, na podstawie uchwały Nr XIV/116/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę handlowo-usługową położone w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o wnioski i opinie.

W okresie 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 8 wniosków.

Po rozpatrzeniu wniosków Burmistrz Opalenicy sporządził projekt planu wraz z prognozą finansową i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie zgodność ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Opalenica.

Na obszarze objętym planem nie była wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W okresie od 18 kwietnia do 19 maja 2005r. projekt planu został zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów.

Projekt planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu na środowisko przyrodnicze był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca do 19 sierpnia 2005r., a debata publiczna odbyła się w dniu 29 lipca 2005r. Do projektu planu nie złożono uwag.

Przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla niniejszego terenu w sposób zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i realizacja jego ustaleń przyczyni się do zagospodarowania tego terenu w sposób uporządkowany, zharmonizowany z krajobrazem i bezpieczny dla środowiska.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno - prawnej przewidzianej obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granicą obszaru objętego planem” uznaje się za uzasadnione.

BURMISTRZ
Ryszard Napierała

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
REJONU POMIĘDZY ULICAMI POZNAŃSKĄ, STRUMYKOWĄ, ZARZĘCZE
RYSUNEK PLANU**

ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR XXVI/217/06
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY
Z DNIA 27 lutego 2006 r.
UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR Z DNIA

o z n a c z e n i a

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy

teren uslug

teren przepompowni

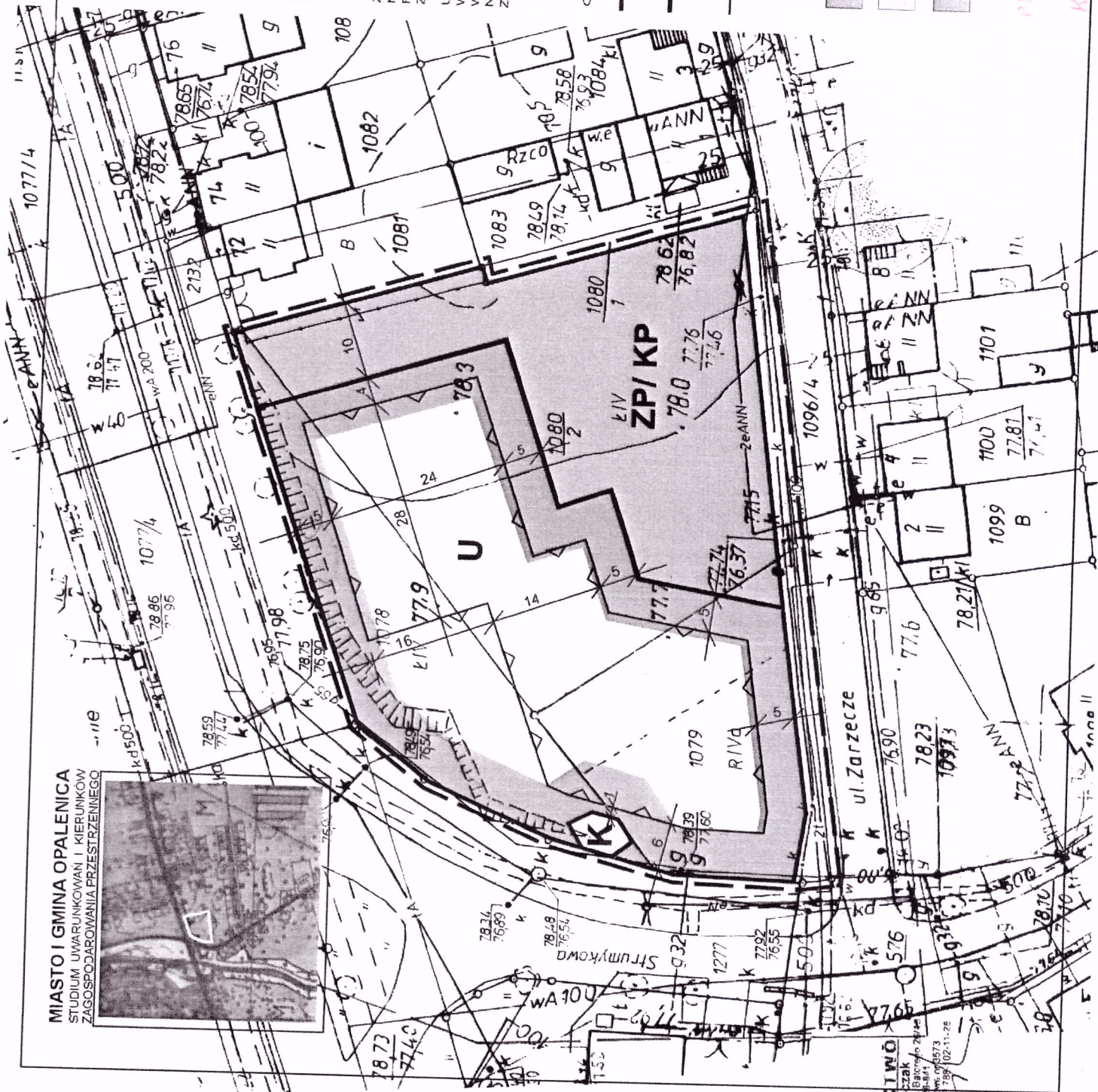
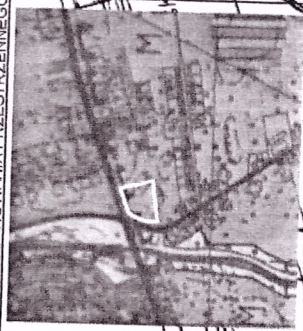
teren zieleni urządzonej z parkingiem

U K ZP/KP

mgr inż. Krzysztof Czarnuska

MGR INZ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HALABURDZIN
MGR INZ. ARCH. PAWEŁ MAŁAŁA

MIASTO I GMINA OPALENICA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



WIERNIOTWÓ

Leszek Łuczak
10. Nowy Tomysl, os. Batorskiego 2
tel. (0 61) 44-28-844
sprawozdania z wywodami nr 35733
ON-44-28-844 NIP 789-102-1

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVI/217/06
z dnia 27.II.2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) Rada Miejska w Opalenicy stwierdza brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuska

Załącznik nr 3
do uchwały Nr...XXVI/217/06
z dnia 27 lutego 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087) Rada Miejska w Opalenicy nie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w związku z brakiem w/w inwestycji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonego pod zabudowę handlowo-usługową położonego w Opalenicy pomiędzy ulicą Poznańską, ulicą Strumykową oraz ulicą Zarzecze.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuska