

Uchwała Nr XXVI/221/06
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 27 lutego 2006 r.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre - Uścięcice.

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 2003r. 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/118/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Dakowych Mokrych wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre – Uścięcice Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre – Uścięcice, stanowiącego część działki o nr geodezyjnym 168/35.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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/118/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną położone w Dakowych Mokrych wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre – Uścięcice,
- 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) teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem MNU,
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem ZI,

- 4) teren zieleni urządzonej stanowiący strefę kontrolowaną gazociągu, oznaczony na rysunku symbolem ZP/G,
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW,
- 6) teren stacji transformatorowej, oznaczony na rysunku symbolem E.

2. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) obowiązujące linie zabudowy,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) usytuowanie przeważającej (najdłuższej) kalenicy dachu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzają dóbr materialnych, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną,
- 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, formy dachu i układu kalenicy, określonych uchwałą,
- 2) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryciach dachowych itp.,
- 3) zakaz stosowania elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzenia działki.

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska,
- 2) minimalizację emisji zanieczyszczeń poprzez realizację kotłowni w oparciu o paliwa ekologiczne, tj. gaz lub olej opałowy.

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

§ 8. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 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. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1, maksymalną wysokość dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° ,
- 3) usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 4) poziom posadzki parteru budynku na wysokości maksymalnie 0,4 m, a wysokość okapu maksymalnie 3,5 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
- 5) prawo do jednego wjazdu na działkę z przyległej drogi wewnętrznej poprzez teren oznaczony symbolem ZI,
- 6) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5 m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów,
- 7) prawo do realizacji budynku gospodarczego lub garażu,
- 8) dla budynku, o którym mowa w pkt 7, maksymalną wysokość 6 m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym, lokalizację w odległości minimum 15 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
- 9) prawo do lokalizacji budynków, o których mowa w pkt 7, maksymalnie 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30% oraz obowiązek przeznaczenia minimum 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. 1. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU ustala się zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej oraz działalności, dla której raport oddziaływania na środowisko jest obligatoryjny i może być wymagany zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

2. Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego na każdej działce,
- 2) dla budynku, o którym mowa w pkt 1, maksymalną wysokość dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe oraz dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° ,
- 3) usytuowanie przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 4) poziom posadzki parteru budynku na wysokości maksymalnie 0,4 m, a wysokość okapu maksymalnie 3,5 m od poziomu gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy,
- 5) prawo do lokalizacji jednego budynku usługowego o parametrach budynku mieszkalnego,
- 6) prawo do realizacji budynku gospodarczego lub garażu,
- 7) dla budynku, o którym mowa w pkt 6, maksymalną wysokość 6 m z dachem skośnym, symetrycznie dwuspadowym i lokalizacji w odległości minimum 15 m od ściany frontowej budynku mieszkalnego w głąb działki,
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 30% oraz obowiązek przeznaczenia minimum 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) prawo do jednego wjazdu na działkę z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej KDW,
- 10) prawo do grodzenia terenu w liniach rozgraniczających działkę do wysokości 1,5 m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów.

§ 13.1. Teren zieleni urządzonej ZP/G stanowi strefę kontrolowaną dla istniejącego gazociągu, o szerokości określonej na rysunku z zakazem zabudowy i sadzenia zieleni wysokiej.

§ 13.1. Teren zieleni urządzonej ZP/G stanowi strefę kontrolowaną dla istniejącego gazociągu, o szerokości określonej na rysunku z zakazem zabudowy i sadzenia zieleni wysokiej.

2. Na terenie zieleni izolacyjnej ZI, ustala się:

- 1) prawo do podziału terenu jako kontynuację i przedłużenie projektowanych działek,
- 2) prawo do realizacji dojazdów do działek oraz miejsc postojowych,
- 3) zakaz grodzenia,
- 4) zakaz trwałego utwardzenia terenu w postaci pełnej kostki betonowej, asfaltu itp.,
- 5) obowiązek utrzymania terenu jako terenu zielonego poprzez zastosowanie utwardzeń zapewniających zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, np. ażurowej kostki betonowej.

§ 14. Teren drogi wewnętrznej – KDW może stanowić współwłasność właścicieli działek, do których stanowi dojazd.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej na warunkach dostawcy,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do oczyszczalni ścieków, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zakazem wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
- 3) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi o odpadach i o ochronie środowiska,
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego,
- 5) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa ekologiczne.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§ 16. Ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 30 %,
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) - 30 %,
- 3) dla terenu drogi wewnętrznej (KDW) - 0%,
- 4) dla terenu stacji transformatorowej (E) – 0%
- 5) dla pozostałych terenów (ZP/G i ZI) – 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuszka

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXVI/221/06
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 27 lutego 2006 r.

Burmistrz Opalenicy przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre – Uścięcice, stanowiący część działki o nr geodezyjnym 168/35, na podstawie Uchwały Nr XIV/118/2004 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 czerwca 2004r.

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.

Uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze i nieleśne pismem nr GZ.tr.057 – 602-482/05 z dnia 9 września 2005 r. 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 organa 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 złożono jedną uwagę rozpatrzoną negatywnie przez Burmistrza.

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 z bezkolizyjnym powiązaniem z istniejącym układem drogowym.

W związku z przeprowadzeniem procedury formalno - prawnej przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dnia 27 marca 2003 roku, przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu „granica obszaru objętego planem” uznaje się za uzasadnione.

BURMISTRZ
Ryszard Napierala

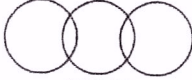
GMINA OPALENICA

DAKOWY MOKRE

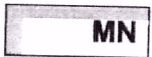
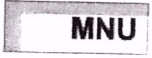
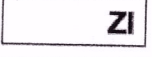
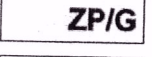
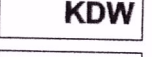
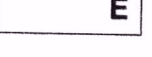
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1

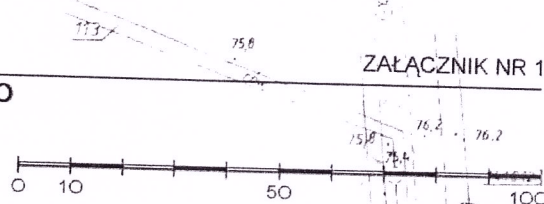
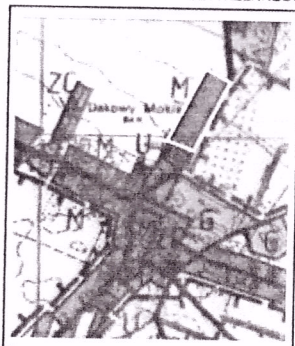
OZNACZENIA

-  granica obszaru objętego planem
-  drzewa projektowane
-  budynki mieszkalne projektowane z kierunkiem przeważającej kalenicy
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
-  obowiązująca linia zabudowy
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

OPIS TERENÓW

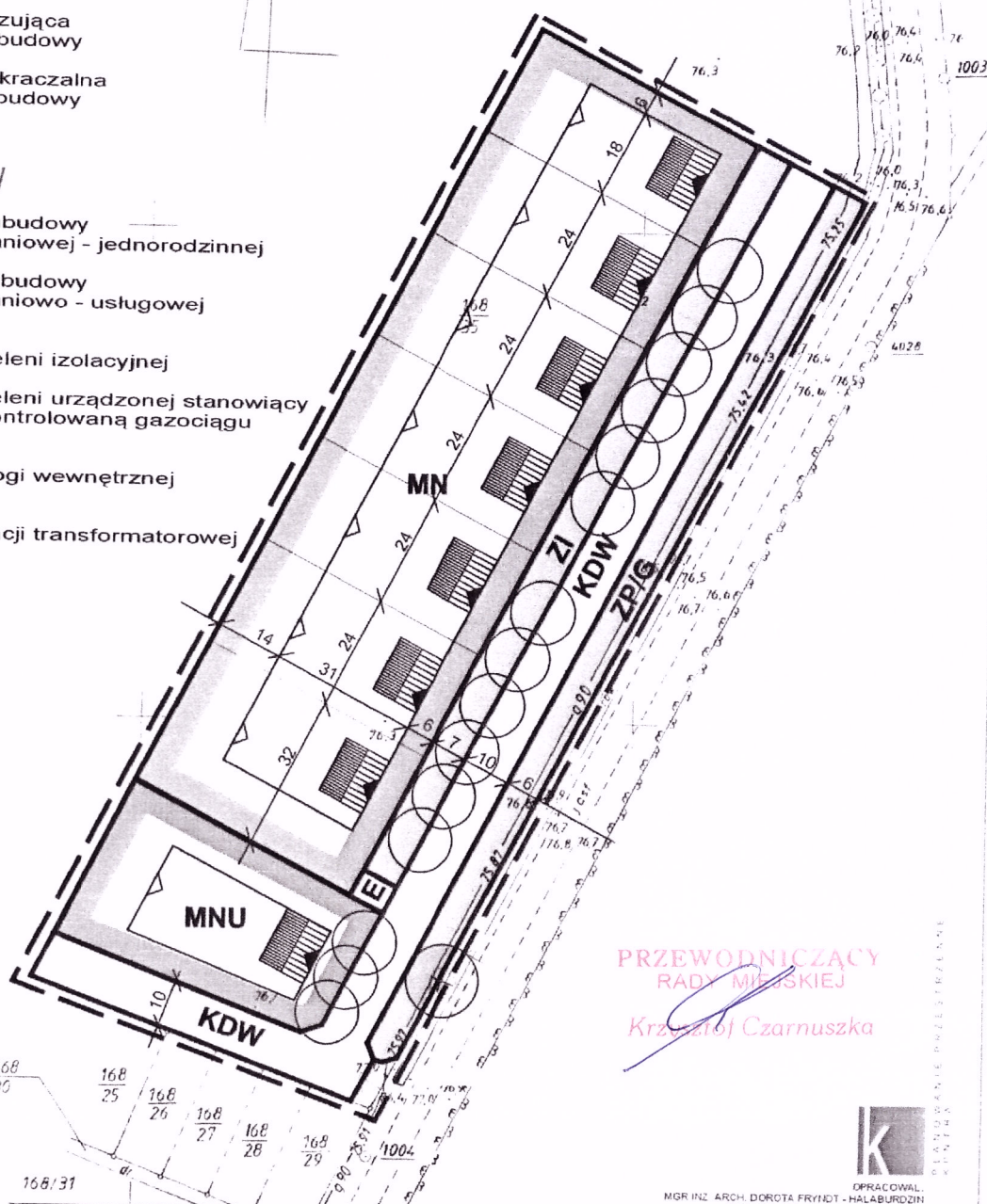
-  **MN** teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej
-  **MNU** teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  **ZI** teren zieleni izolacyjnej
-  **ZP/G** teren zieleni urządzonej stanowiący strefę kontrolowaną gazociągu
-  **KDW** teren drogi wewnętrznej
-  **E** teren stacji transformatorowej

MIASTO I GMINA OPALENICA
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR XXVI/221/06
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY
Z DNIA 27 lutego 2006 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
NR
Z DNIA



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuszka



OPRACOWAŁ:
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYKHOT - HALABURDZIN
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HALABURDZIN

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXVI/221/06
z dnia 27 lutego 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 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 rozstrzyga, co następuje:

§1. Po wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej położonego wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre – Uścięcie wpłynęła jedna uwaga, w całości rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza Opalenicy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Czarnuszka

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXVI/221/06
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. z 2003 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 terenu położonego wzdłuż drogi powiatowej Dakowy Mokre - Uścięcice.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Krzysztof Czarnuszka