



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 maja 2012 r.

Poz. 2181

UCHWAŁA NR XV/129/2012 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 26 stycznia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica, zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/257/2009 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 listopada 2009r. w sprawie „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem usług na powierzchni nieprzekraczającej 60% powierzchni użytkowej budynku;

- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy rozumieć budynek garażowy, w którym dopuszcza się wydzielenie pomieszczeń gospodarczych o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 60% długości elewacji;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi dojazdowej;
- 10) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę z oznaczeniem nazwy jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 2) teren obsługi komunikacji samochodowej - parking, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KS;
- 3) teren zabudowy usługowej – usługi celu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 3UP;
- 4) teren zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 4ZP/US;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN;
- 6) teren drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 7) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDx.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3 - 5;
- 3) ustala się wspólne granice dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, określone na rysunku planu;

- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągu pieszo-jezdnego wyłącznie ażurowych, o wysokości nie większej niż 1,50m; w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz budowy od strony dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeń betonowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - c) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu do nie więcej niż 0,50m względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) nakaz stosowania do wytwarzania energii do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem pkt 3;
- 5) zakaz zrzutu ścieków bytowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną MN, ZP/US, UP;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZP/US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) UP w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej zalicza się do terenów domów opieki społecznej, a w przypadku lokalizacji szkół, przedszkoli, żłobków i innych usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakaz segregacji odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne lub wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, przed przystąpieniem do zagospodarowania terenu należy przeprowadzić wyprzedzające badania wykopaliskowe;
- 2) nakaz ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską wskazanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym, ciągu pieszo-jezdnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych i obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki, w tym miejsca garażowe:
 - a) na terenach UP nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenach MN nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; a w przypadku braku możliwości przyłączenia się do niej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych i jezdni do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; a w przypadku braku możliwości przyłączenia się do niej dopuszcza się odprowadzanie poprzez urządzenia podczyszczające, w tym do zbiorników retencyjno-odparowujących lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem §5 pkt 3;
- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 80% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
- 2) dopuszczenie wydzielenia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległej drogi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 15. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej - parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji parkingu dla samochodów wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, dróg pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, dopuszczenie zieleni,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie wydzielenia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dostęp z przyległej drogi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej – usługi celu publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UP ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych – usług celu publicznego,

- b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, obiektów małej architektury,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 3,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
 - i) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działek, bezpośrednio przy granicy działek lub na granicy działek na terenie składającym się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej w obrębie terenu UP, należącej do jednego właściciela;
- 2) dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 800,0m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 22,0m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §10 pkt 4;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 17. Dla terenu zieleni urządzonej z usługami sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP/US ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych, dróg pieszko-rowerowych, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni terenu,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi oraz ciągu pieszko-jezdnego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1 %.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN: ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) na terenie jednej działki dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, w tym z wbudowanym, dobudowanym garażem oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) powierzchnia całkowita zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit. f:
 - budynku mieszkalnego wolno stojącego: nie wyżej niż 9,0m,
 - nowoprojektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej: 8,0 -9,0m, z zastrzeżeniem że wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej(społu gzymsu, attyki, okapu głównego dachu) nie wyżej niż 4,50m, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
 - f) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w lit. e dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 1-2,
 - nowoprojektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej: 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1-2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - i) geometrię dachów z zastrzeżeniem lit. j:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - nowoprojektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, dachy jednospadowe,
 - j) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w lit. i dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącej geometrii dachów,
 - k) nachylenie połaci dachowych z zastrzeżeniem lit. l:
 - budynku mieszkalnego: 35°-45°,
 - nowoprojektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej: 35°-38°, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych budynków w granicach terenu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 45°,
 - l) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w lit. k, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu,
 - m) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego bezpośrednio przy granicy dwóch lub więcej działek lub w odległości 1,5m od granicy działki;
- 2) w zakresie podziału na działki: dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 500,0m² za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami z nakazem zachowania minimalnej powierzchni działki, z której nastąpiło wydzielenie działek gruntu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dojazd z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, z drogi 1KDD, zjazdami zlokalizowanymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §10 pkt 4;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. Dla terenów drogi publicznej– drogi dojazdowej, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDx ustala się:

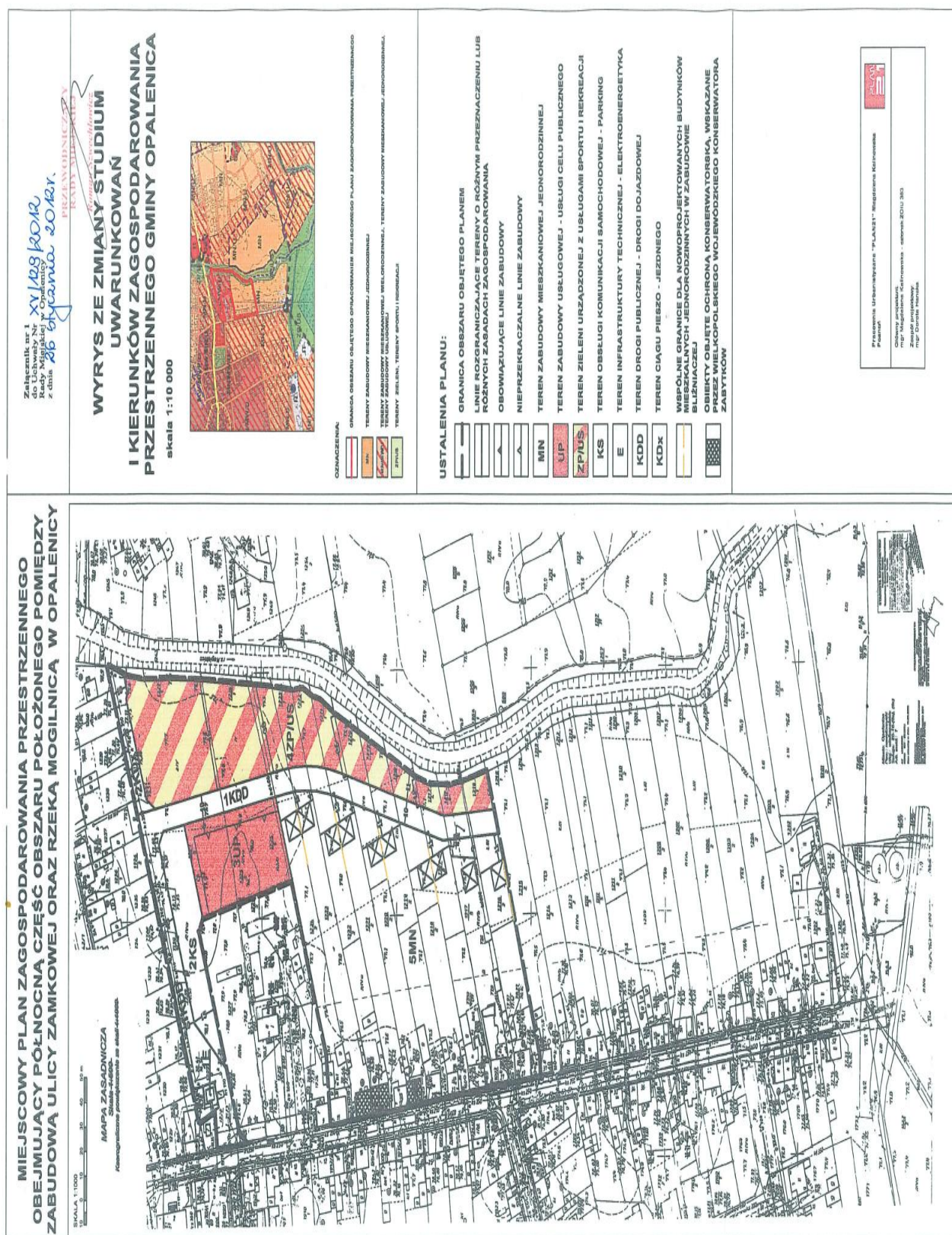
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - lokalizację drogi publicznej – drogi dojazdowej,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDx:
 - lokalizację ciągu pieszo-jezdnego,
 - dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z potrzebami;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 1 %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XXXVII/319/2010 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 października 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położony pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy – w części dotyczącej działki nr ewid. 1216/2 (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 8, poz. 218).

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
(-) Roman Szwechłowicz



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XV/129/2012
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 26 stycznia 2012 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga co następuje:

§1

W następstwie wyłożenia ww. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu do tutejszego Urzędu Miejskiego wpłynęły dwie uwagi od osób fizycznych:

Treść pierwszej uwagi:

Uwaga złożona w tutejszym Urzędzie w dniu 02.12.2011r. dotyczy wyłączenia z granic obszaru objętego przedmiotowym planem działki o nr ewid. 1217/3 będącej własnością składających uwagę, oraz działek sąsiednich o nr ewid. 1217/5 i 1216/2 oraz ograniczenie drogi 1KDD do działki nr ewid. 1218/2. Składający uwagę oświadczają że nie zamierzają przeznaczyć części działki będącej ich własnością (od strony rzeki Mogilnicy) na cele zabudowy mieszkaniowej ani dla potrzeb własnych i rodziny, ani poprzez zbycie jej osobie trzeciej w celu zabudowy. Właściciele pragną zachować działkę w całości i utrzymać jej dotychczasową funkcję rekreacyjną. Tymczasem projekt przedmiotowego planu przewiduje podział działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, drogę i ogólnie dostępne tereny zielone. Składający uwagę nie zgadzają się na interwencję w ich prawa własności, celem zrealizowania prywatnych potrzeb innych właścicieli.

Treść drugiej uwagi:

Uwaga złożona w tutejszym Urzędzie w dniu 02.12.2011r. dotyczy wyłączenia z granic obszaru objętego przedmiotowym planem działki o nr ewid. 1217/5 będącej własnością składających uwagę, oraz działek sąsiednich o nr ewid. 1217/3 i 1216/2 oraz ograniczenie drogi 1KDD do działki nr ewid. 1218/2. Składający uwagę oświadczają że nie zamierzają przeznaczyć części działki będącej ich własnością (od strony rzeki Mogilnicy) na cele zabudowy mieszkaniowej ani dla potrzeb własnych i rodziny, ani poprzez zbycie jej osobie trzeciej w celu zabudowy. Właściciele pragną zachować działkę w całości i utrzymać jej dotychczasową funkcję rekreacyjną. Tymczasem projekt przedmiotowego planu przewiduje podział działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, drogę i ogólnie dostępne tereny zielone. Składający uwagę nie zgadzają się na interwencję w ich prawa własności, celem zrealizowania prywatnych potrzeb innych właścicieli.

§2

Rozstrzygnięcie: Uwagi rozpatrzono w całości negatywnie.

§3

Uzasadnienie: Granice obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym zostały określone w uchwale Nr IV/23/2011 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 31 stycznia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy, zwanym dalej planem miejscowym. Zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do wymienionej uchwały działki nr ewid. 1217/3, 1217/5 i 1216/2 objęte są sporządzeniem planu miejscowego. W uzasadnieniu przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego określono cele planu, w tym stworzenie układu komunikacyjnego umożliwiającego przejazd od strony zaplecza lecznicy weterynaryjnej wzdłuż rzeki Mogilnicy i włączenie w ulicę projektowaną odrębnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz perspektywiczne wykorzystanie zieleni przylegającej do rzeki Mogilnicy jako terenów rekreacyjnych.

Na terenach bezpośrednio sąsiadujących z przedmiotowym planem miejscowym od strony południowej obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/319/2010 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 października 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położony pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy. W sąsiednim planie wytyczono drogę publiczną – drogę dojazdową oznaczoną symbolem 2KDd biegnącą wzdłuż terenów zieleni urządzonej nad rzeką Mogilnicą oraz nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 1MN.

Droga 1KDD w przedmiotowym planie miejscowym stanowi kontynuację drogi 2KDd, tworząc spójny układ komunikacyjny wzdłuż rzeki Mogilnicy oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Zamknięcie drogi na wysokości działki nr ewid. 1218/2 spowoduje że droga o symbolu 1KDD zostanie drogą bez przejazdu o znacznej długości wynoszącej około 340m. Podobnie droga o symbolu 2KDd wyznaczona w odrębnym planie zostanie drogą bez przejazdu o ile nie zostanie wybudowany most na rzece Mogilnicy. W związku z powyższym ograniczony będzie dostęp do terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz do terenów zieleni urządzonej wraz z usługami sportu i rekreacji, wzdłuż rzeki Mogilnicy, oznaczonymi na planie miejscowym odpowiednio symbolami 5MN, 4ZP/US jak i do terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej i terenów zieleni urządzonej oznaczonych w planie sąsiednim symbolami 1MN i 1ZP.

W związku z powyższym przerwanie drogi 1KDD na wysokości trzech działek o nr ewid. 1217/3, 1217/5 i 1216/2 nie stworzy odpowiedniego rozwiązania komunikacyjnego wzdłuż rzeki Mogilnicy, co było m.in. głównym celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jak również utrudni dostęp komunikacyjny do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni.

§4

Sposób rozstrzygnięcia uwag jest zgodny z „Wykazem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Roman Szwachłowiec

Załącznik Nr 3
do Uchwały
Nr XV/129/2012
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 26 stycznia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym północną część obszaru położonego pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. ze zmianami) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi publicznej oraz ciągu pieszo-jezdnego przewidzianych w planie miejscowym oraz związanych z nimi wykupami terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Roman Sewechłowicz

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Roman Szwechłowicz