



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 czerwca 2019 r.

Poz. 5731

UCHWAŁA NR VII/59/2019 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 29 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945, 60 i 235) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica, zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/257/2009 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 listopada 2009 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej”;
- 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 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku, wiaty na co najmniej 60% długości elewacji;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy lub zieleń urządzoną, w tym ogrody;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 5) teren drogi publicznej – droga klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalona w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalona w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;

- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalona w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 8) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalone w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) zakaz budowy prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 11) lokalizację szyldów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) lokalizację tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów, wyłącznie na terenach MN/U, w liczbie nie większej niż jedna tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe na jednej działce, powierzchnię płaszczyzny pojedynczej tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie większą niż $2,0\text{m}^2$ i wysokość całkowitą tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego nie większą niż 3,0m, lokalizację tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego umieszczanych na budynku wyłącznie do wysokości dolnej krawędzi okien drugiej kondygnacji budynku,
 - b) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny pojedynczego szyldu, tablicy informacyjnej nie większej niż $2,0\text{m}^2$ o wysokości całkowitej nie większej niż 3,0m,
 - c) zakaz lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na ogrodzeniach,
 - d) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - e) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych umieszczanych na budynku wyłącznie do wysokości dolnej krawędzi okien drugiej kondygnacji budynku;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu do 0,5m względem istniejącej rzędnej terenu osi pasa drogowego na szerokości frontu działki oraz niwelacji dróg, zbiorników retencyjnych, stawów, rowów, cieków, ujęć wody bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania sieci ciepłowniczej oraz odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji z uwzględnieniem pkt 3;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina kopalna Wielkopolska”, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi publicznej, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi publicznej, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki, na powierzchni działki, w garażu lub budynku gospodarczo - garażowym, z uwzględnieniem pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie MN:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenach MN/U:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej

dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – mikroinstalacji, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem podziemnym lub nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, teletechnicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: ustalenia §4 pkt 9, 10, 11 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945, 60 i 235).

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo - garażowo oraz wiat, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie budowy budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) na terenie 1MN dopuszczenie budowy budynków wolno stojących w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - d) dopuszczenie dojazdów, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - h) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą oraz budynków w zabudowie szeregowej:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: nie wyżej niż 5,5 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego wolno stojącego: do 2,

- budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, szeregowej: do 2, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji nadziemnych pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą oraz budynków w zabudowie szeregowej,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: 1,
 - j) poziom parteru nowych budynków, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego poziomu parteru pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą oraz budynków w zabudowie szeregowej:
 - niepodpiwniczonych: nie wyższy niż 1,0m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych: nie wyższy niż 1,50m nad poziomem terenu,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
 - l) geometrię dachów, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą oraz budynków w zabudowie szeregowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połączeń dachowych, za wyjątkiem dachów płaskich, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połączeń dachowych pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą oraz budynków w zabudowie szeregowej:
 - budynku mieszkalnego wolno stojącego w zabudowie bliźniaczej, szeregowej: 30°-40°,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: do 45°,
 - n) kolor pokrycia dachów budynków, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniu czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki,
 - p) w granicy terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów na działkę oraz infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: nie mniejszą niż 600,0m², z uwzględnieniem lit. d,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 450,0m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: nie mniejszą niż 350,0m² i nie mniej niż trzech działek w celu zrealizowania trzech budynków w zabudowie szeregowej na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) budowę na jednej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego albo garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo - garażowego oraz wiat,
 - b) dopuszczenie budowy budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie dojazdów, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą z uwzględnieniem lit. h:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: nie wyżej niż 5,5 m,
 - h) wysokość zabudowy na terenie 3MN/U: nie wyżej niż 9,0 m, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego wolno stojącego, w zabudowie bliźniaczej: do 2,
 - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: do 2,
 - j) poziom parteru nowych budynków, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego poziomu parteru pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą:
 - niepodpiwniczonych: nie wyższy niż 1,0m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych: nie wyższy niż 1,50m nad poziomem terenu,
 - k) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
 - l) geometrię dachów, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów płaskich, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych pary budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego wolno stojącego, w zabudowie bliźniaczej: 30°-40°,
 - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo - garażowego, wiaty: do 45°,
 - n) kolor pokrycia dachów budynków, za wyjątkiem dachów płaskich, w odcieniu czerwonym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki,
 - p) na terenie 5MN/U dopuszczenie budowy, rozbudowy bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej o nr ewid. 413/4 przylegającej do terenu, a znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - q) w granicy terenu 3MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem zjazdów na działkę oraz infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej wolno stojącej: nie mniejszą niż 650,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 500,0m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki, z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) zieleń urządzoną,
 - b) dopuszczenie zieleni nieurządzonej, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z zakazem budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki,
 - d) zakaz budowy budynków,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) do terenu 1ZP dostęp z drogi publicznej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi wewnętrznej 5KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do terenu 2ZP dostęp z dróg wewnętrznych oraz z drogi publicznej, w tym znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) zachowanie ciek, rowu jako otwartego z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie budowy nie więcej niż jednego mostu o szerokości nie większej niż 10,0m związanego z przejazdem przez ciek, rów na każdą działkę,
 - c) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, przejść, przepustów,
 - d) dopuszczenie przebudowy, remontu ciek, rowu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, hydrologicznej,
 - f) zakaz budowy budynków,
 - g) dopuszczenie drzew i krzewów wzdłuż ciek, rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej – droga klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

Przewodniczący Rady
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



Załącznik Nr 2 do Uchwały VII/59/2019
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miejskiej w Opalenicy

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej

I wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej w terminie 19.10.2016 r. do 14.11.2016 r. (termin składania uwag 29.11.2016 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy załącznik do uchwały Nr VII/59/2019 z dnia 29 maja 2019 r.		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1.	22.11.2016 r.	Osoby prywatne	1. Zmiana terenu oznaczonego na planie „U” przeznaczonego pod działalność usługową i przeznaczenie go na tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług – oznaczeniem „MN/U”.	działka nr 1269/5, Opalenica	teren usług (U), teren drogi wewnętrznej (2KDW), teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (E), teren drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej (KDZ)	X		X		
			2. Zmiana umiejscowienia terenu pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyczną oznaczoną w planie „E”; nie umieszczanie terenów pod infrastrukturę elektroenergetyczną na planie zgodnie z sugestią planisty lub utrzymanie pierwotnej wersji usytuowania na końcu drogi KDZ na terenie zielonym tuż przy rzece Mogilnica.			X		X		
			3. Przeznaczenie terenu pod drogę „2KDW” powinno się zmienić na przeznaczenie na drogę publiczną dojazdową „KDD”.				X		X	

			4. Zmiana szerokości, zwężenie drogi zbiorczej KDZ do 12 m.			częściowo uwzględniona		częściowo uwzględniona		
2.	25.11.2016r.	Osoby prywatne	1. Zmiana kategorii terenu drogi wewnętrznej 2KDW lub jego części na odcinku od KDZ do rowu melioracyjnego, na teren drogi publicznej.	działka nr 450/1, Troszczyn	teren zabudowy mieszkaniowej (1MN), teren drogi wewnętrznej (1KDW), teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (2MN/U), częściowo teren drogi wewnętrznej (2KDW) i teren drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej (KDD)		X		X	
			2. § 4 ppkt 10 - dopuszczenie możliwości budowy przęskowych ogrodzeń betonowych od strony innej niż droga, tj. w granicy z sąsiadującą działką budowlaną.			X		X		
			3. § 11 ppkt 1 - dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego również przez tereny inne niż drogi.			X		X		
			4. § 12 ppkt 3 - dopuszczenie możliwości budowy ekologicznych, przydomowych oczyszczalni ścieków.			X		X		
			5. § 14 dla terenów oznaczonych jako 1MN zmiana „obowiązującej linii zabudowy” na „nieprzekraczalną linię zabudowy”.			X		X		
			6. § 14 dla terenów oznaczonych jako 1MN dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub wiaty w zabudowie bliźniaczej w granicy nieruchomości z nakazem zachowania jednolitej geometrii dachu stanowiącej zabudowę bliźniaczą.			X		X		
			7. § 14 dla terenów oznaczonych jako 1MN dopuścić czarny kolor pokrycia dachu.			X		X		
			8. § 15 dla terenów oznaczonych jako 2MN/U dopuścić budowę budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub wiaty w zabudowie bliźniaczej w granicy			X		X		

			nieruchomości z nakazem zachowania jednolitej geometrii dachu stanowiącej zabudowę bliźniaczą.							
			9. § 15 dla terenów oznaczonych jako 2MN/U dopuścić budowę budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub wiaty do wysokości zabudowy 9,0m z liczbą kondygnacji nadziemnych do dwóch.			X		X		
			10. § 15 dla terenów oznaczonych jako 2MN/U dopuścić czarny kolor pokrycia dachu.			X		X		
			11. § 22 Dopuszczyć możliwość braku realizacji drogi IKDW, zmiany jej lokalizacji i/lub przebiegu w obrębie terenu 1MN z zachowaniem wymiaru szerokości i nieprzekraczalnej linii zabudowy.			X		X		

II wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej w terminie 01.03.2017 r. do 22.03.2017 r. (termin składania uwag 07.04.2017 r.)

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy załącznik do uchwały Nr VII/59/2019 z dnia 29 maja 2019 r.		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1.	06.04.2017r.	Osoby prywatne	1. W § 15 punkcie 2a wielkość działki przy zabudowie wolnostojącej na wszystkich terenach przeznaczonych pod MN/U wynosiła nie mniej niż 600 m ² z wcześniej przyjętych 800 m ² .	działka nr 1269/5, Opalenica	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/U)		X		X	
			2. W § 15 punkcie 2b przy zabudowie bliźniaczej na wszystkich terenach				X		X	

			MN/U wielkość działki była nie mniejsza niż 500 m ² z wcześniej przyjętych 600 m ² .							
			3. W § 15 punkcie 3a przyjąć szerokość działki w zabudowie wolnostojącej na terenach MN/U nie mniejszą niż 15m z wcześniej przyjętych 20m, (co spowoduje usunięcie punktu 3b).				X		X	
			4. W § 15 punkcie 3c zmianę na 3b i wpisanie szerokości działek w zabudowie bliźniaczej na terenach MN/U nie mniej niż 10m z wcześniej zaproponowanych 12 m.				X		X	

III wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej w terminie 19.09.2018 r. do 12.10.2018 r. (termin składania uwag 29.10.2018 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy załącznik do uchwały Nr VII/59/2019 z dnia 29 maja 2019 r.		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1.	29.10.2018r.	Osoby prywatne	1. Dla terenu 1MN dopuszczenie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej.	działka nr 450/1, Troszczyn	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren wód powierzchniowych śródlądowych (1WS), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (3MN/U), częściowo teren drogi wewnętrznej (1KDW) i teren drogi publicznej – drogi dojazdowej (KDD)	X		X		
			2. Dla terenu 1MN dopuszczenie liczby kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej: do 2 z zastrzeżeniem jednolitej wysokości dachu budynków stanowiących zabudowę bliźniaczą, szeregową.			X		X		
			3. Dla terenu 1MN dopuszczenie dla budynków mieszkalnych wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej geometrii dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe, płaskie z			X		X		

			zastrzeżeniem jednolitej geometrii dachu dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej.							
			4. Dla terenu 3MN/U dopuszczenie dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej geometrii dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie z zastrzeżeniem jednolitej geometrii dachu dla zabudowy bliźniaczej.			X		X		
			5. Wprowadzenie definicji „głównych połaci dachu”, określającej w procentach jaką powierzchnia dachu spełnia wymogi dachu dwuspadowego i wielospadowego, dająca możliwość zastosowania lokalnie dachów, zadaszeń, wykuszy czy też lukarn, o nachyleniu innym niż 30-40°.				X uwaga w pkt 3 i 4 została uwzględniona, zatem uwaga w pkt 5 została nieuwzględniona ze względu na bezpieczeństwo		X	
			6. Dla terenu 1MN dopuszczenie powierzchni nowo wydzielonych działek: a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 600 m ² b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 450 m ² c) zabudowy mieszkaniowej szeregowej nie mniej niż 350 m ² .			X		X		
			7. Dla terenu 3MN/U dopuszczenie powierzchni nowo wydzielonych działek: a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 650 m ² b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej nie mniej niż 500 m ² .			X		X		

IV wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyń oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej w terminie 06.02.2019 r. do 01.03.2019 r. (termin składania uwag 26.03.2019 r.)

BRAK UWAG

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VII/59/2019.
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Troszczyn oraz części obszaru miasta Opalenica w rejonie ul. Strumykowej, 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 (Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) 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 przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, 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 i z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą 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.