

UCHWAŁA NR XIV/98/2019
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 23 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309 i 1696) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716 i 1696), w związku z uchwałą Nr LXII/376/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica - Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunki planu, sporządzone w skali 1:500 lub 1:1000, stanowiące załączniki nr 1a, 1b, 1c i 1d do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.);
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę;
- 5) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 50% długości ściany zewnętrznej budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany zewnętrznej w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m;
- 6) „pieszo - jezdni” - należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 9) „teren” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN - 4MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 4) teren drogi publicznej - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW - 2KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie do pokrycia dachów stromych budynków i wiat materiałów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z wyłączeniem przypadków sytuowania na dachach paneli słonecznych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sztyldów:
 - na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia sztyldów na danej elewacji nie może przekraczać 10% powierzchni tej elewacji,
 - jednego sztyldu wolnostojącego na terenie U, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 2,0 m,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) na terenach MN lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - e) lokalizacji ogrodzeń na terenach ZP, KDD i KDW,
 - f) lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - g) na terenach MN, ZP, KDD i KDW lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - h) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,

i) ilokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Opalenica oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi przeprowadzenie rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
 - f) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - g) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie oraz z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. f.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - należy uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN - 4MN:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym z częścią gospodarczo - garażową i jednego budynku gospodarczo - garażowego lub jednej wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako:
 - wolnostojących lub bliźniaczych na terenach 1MN, 2MN i 3MN,
 - wolnostojących na terenie 4MN,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 35% na terenach 1MN, 2MN i 3MN,
 - nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 25% na terenie 4MN,
- d) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - nie mniej niż 30% powierzchni działki na terenach 1MN, 2MN i 3MN,
 - nie mniej niż 40% powierzchni działki na terenie 4MN,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 7,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 10,0 m w przypadku dachu stromego,

- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 3,50 m w przypadku dachu płaskiego lub 6,0 m w przypadku dachu stromego,

g) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych: płaskie lub strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 30° - 45° (nie dotyczy przekryć kafrów, lukarn, wykuszy, ryzalitów, ganków, wiatrołapów, łączników oraz wbudowanych części garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,

h) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków gospodarczo - garażowych oraz wiat obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

i) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,

j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo – garażowym lub wiacie oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego przeznaczonego na usługi,

k) powierzchnię nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 4MN: nie mniej niż 1200 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości - dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym bezpośrednio przy granicy działki,
- b) lokalizację budynków gospodarczo - garażowych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy działki,
- c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- d) lokalizację elementów technicznych budynków, takich jak kominy, anteny - nie wyżej niż 3,0 m powyżej najwyższego punktu dachu,
- e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;
- f) wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego z możliwością przeznaczenia na usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków usługowych,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,1% i nie więcej niż 40%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy nie większą niż 12,0 m,
- e) dowolną geometrię dachów,
- f) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- g) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej złożonej z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub poprzez dojazdy w ramach terenu,
- i) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych,
- j) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 2000 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości oraz wydzielania działek w celu wytyczenia dojazdów - dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy działki, z wyłączeniem granic z działkami stanowiącymi grunty leśne,
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - c) lokalizację dojazdów i dojazdów do działek, w ramach terenu,
 - d) lokalizację budynków gospodarczo – garażowych lub wiat, o wysokości każdego budynku gospodarczo – garażowego i wiaty nie większej niż 7,0 m i dowolnej geometrii dachów,
 - e) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, w tym mieszkalnych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu,
 - f) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni urządzonej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,
- c) dostęp do terenu z dróg przyległych do obszaru planu,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- b) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia części obszaru planu (w granicach miasta Opalenica) koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy - Stęszew”, ważnej do dnia 14.11.2047 r.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach określonych w § 9 pkt 1 lit. k oraz § 10 pkt 1 lit. j oraz o dowolnych minimalnych powierzchniach w pozostałych przypadkach, przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg lub dojazdów, z którymi te granice się łączą oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 10 m, z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZP, KDD i KDW;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) klasę drogi publicznej KDD: dojazdową,
- d) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
- e) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- f) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- g) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
- i) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- k) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- l) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację pieszo-jezdni na terenach KDD i KDW,
 - b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na terenach KDD i KDW,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych i lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - e) lokalizację stacji transformatorowych,
 - f) lokalizację przepompowni ścieków;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a i lit. c, § 5 pkt 3 lit. a i lit. c - e, 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.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY KASZTANOWEJ,
ULICY PODZAMCZE I ULICY PÓŁWIEJSKIEJ ORAZ DLA CZĘŚCI WSI KOPANKI W GMINIE OPALENICA

Skala 1:500

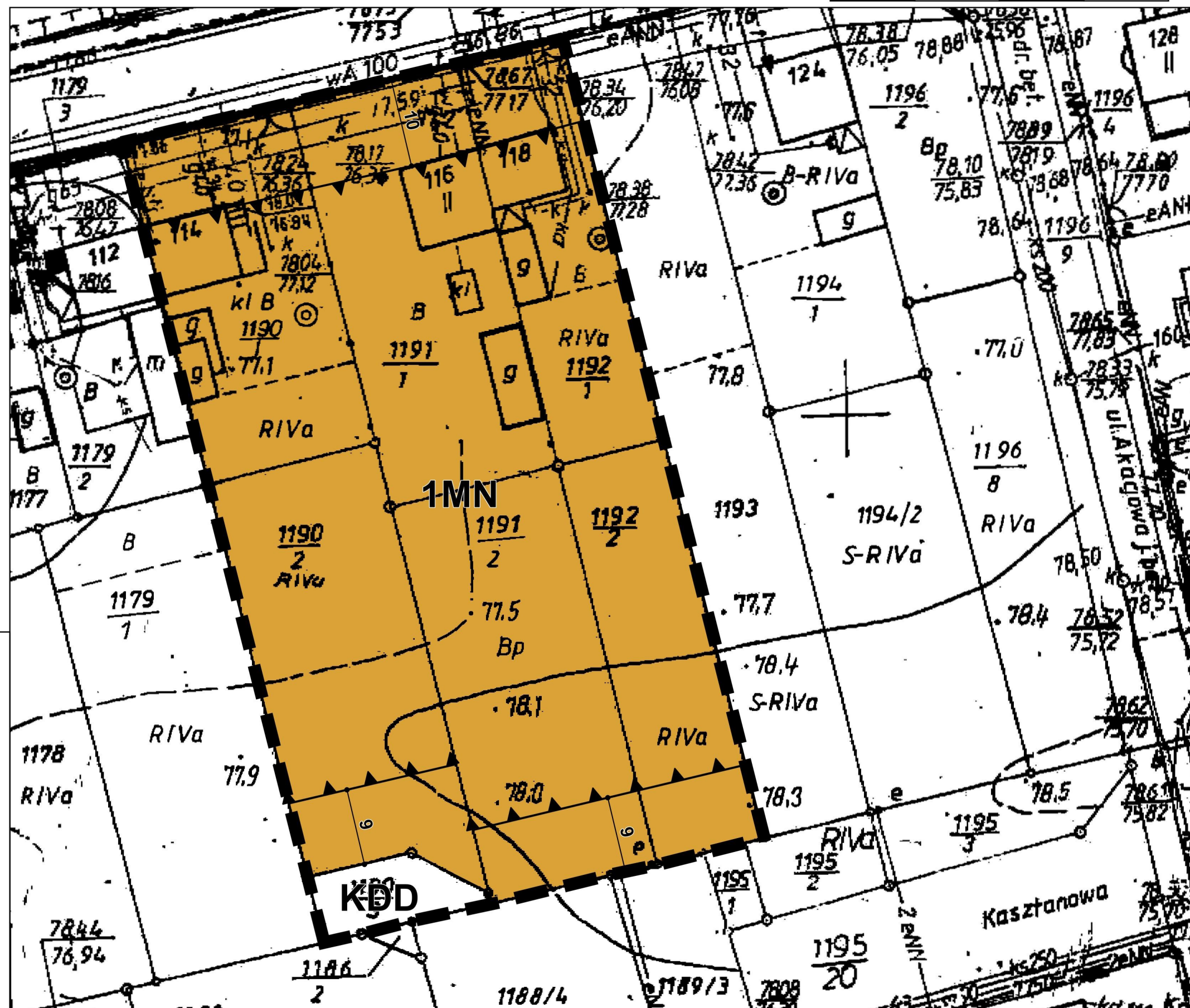
Załącznik nr 1a do Uchwały Nr XIV/98/2019 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 23 października 2019 r.

0 10 20 30 40 m

Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD Teren drogi publicznej - dojazdowej

Obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 144



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opalenica
Skala 1:5000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY USŁUG
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - POWIATOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY KASZTANOWEJ,
ULICY PODZAMCZE I ULICY PÓŁWIEJSKIEJ ORAZ DLA CZĘŚCI WSI KOPANKI W GMINIE OPALENICA

Skala 1:500

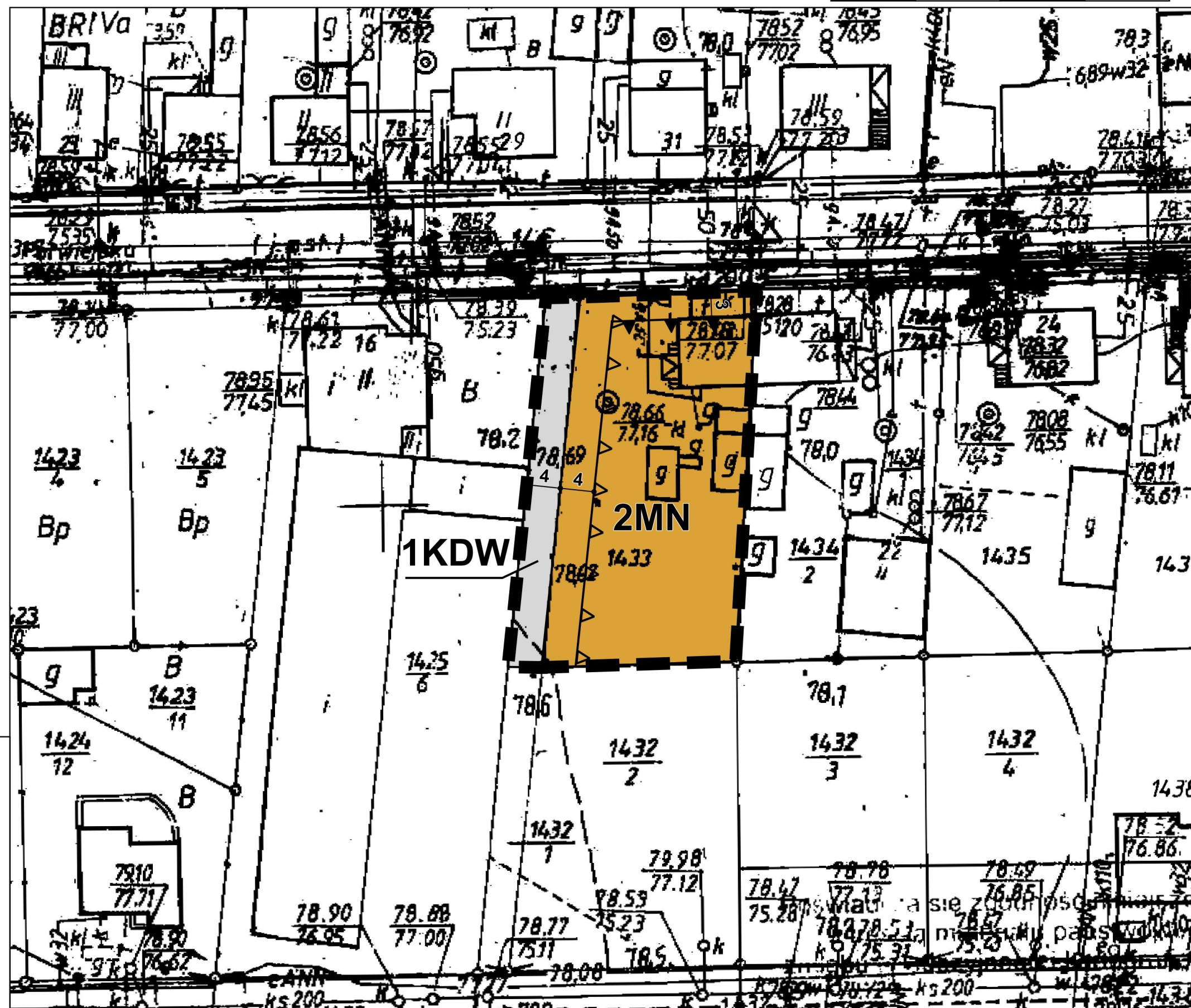
Załącznik nr 1b do Uchwały Nr XIV/98/2019 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 23 października 2019 r.

0 10 20 30 40 m

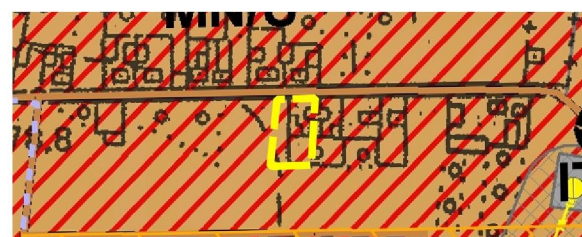
Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

Obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 144



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opalenica
Skala 1:5000



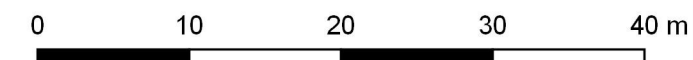
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 MN/NU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ,
TERENY USŁUG



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY KASZTANOWEJ,
ULICY PODZAMCZE I ULICY PÓŁWIEJSKIEJ ORAZ DLA CZĘŚCI WSI KOPANKI W GMINIE OPALENICA

Skala 1:500

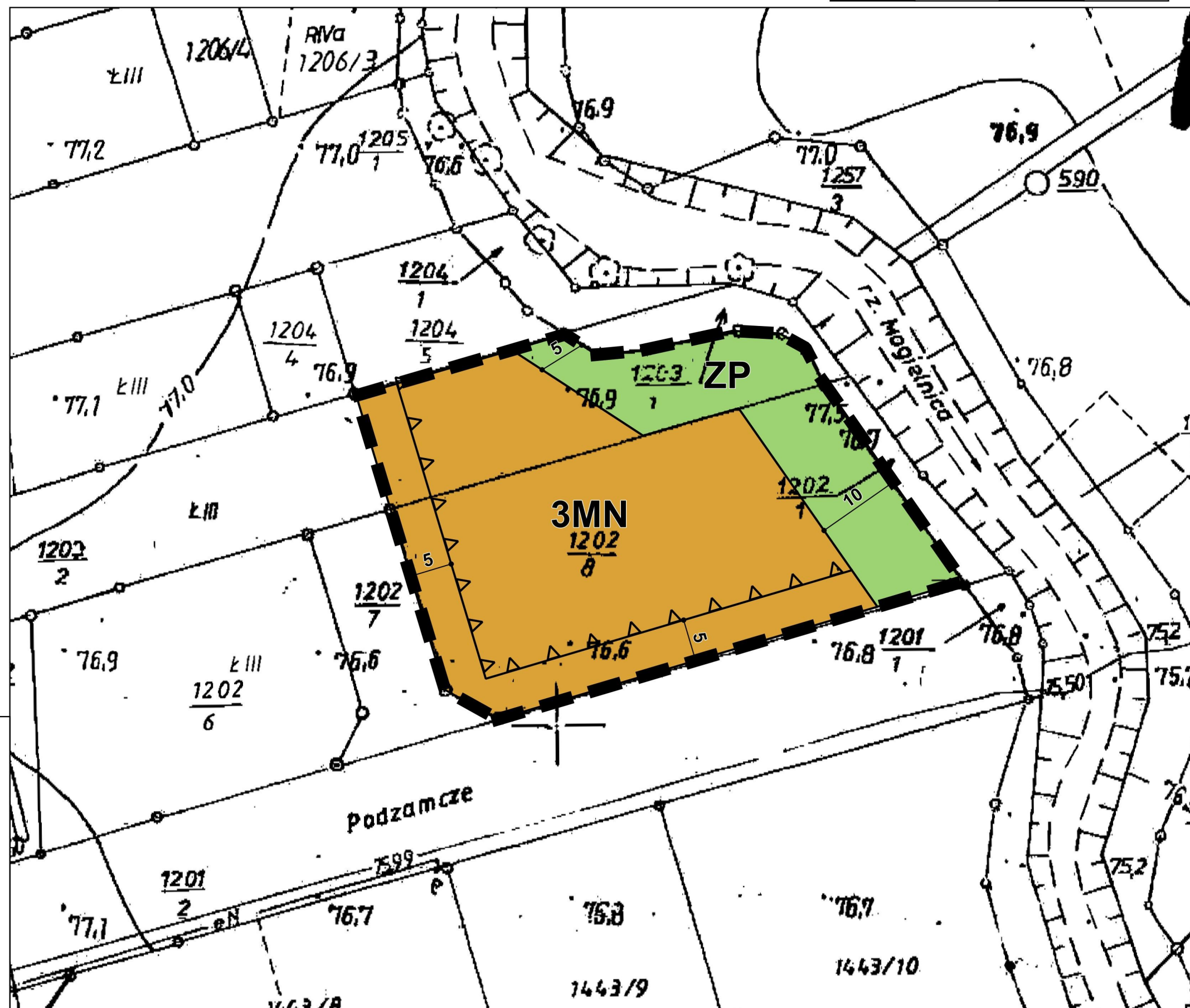
Załącznik nr 1c do Uchwały Nr XIV/98/2019 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 23 października 2019 r.



Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP Teren zieleni urządzonej

Obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 144





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY KASZTANOWEJ,
ULICY PODZAMCZE I ULICY PÓŁWIEJSKIEJ ORAZ DLA CZĘŚCI WSI KOPANKI W GMINIE OPALENICA

Skala 1:1000

Załącznik nr 1d do Uchwały Nr XIV/98/2019 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 23 października 2019 r.

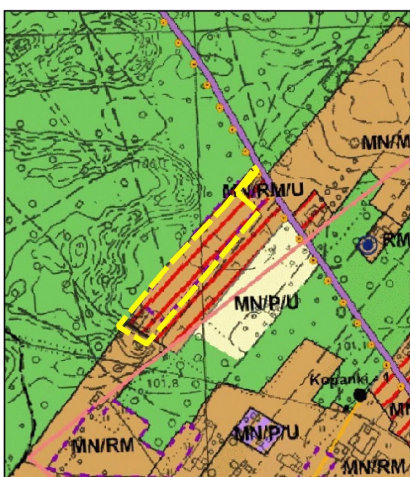
0 25 50 75 100 m

Objaśnienia użytych oznaczeń:

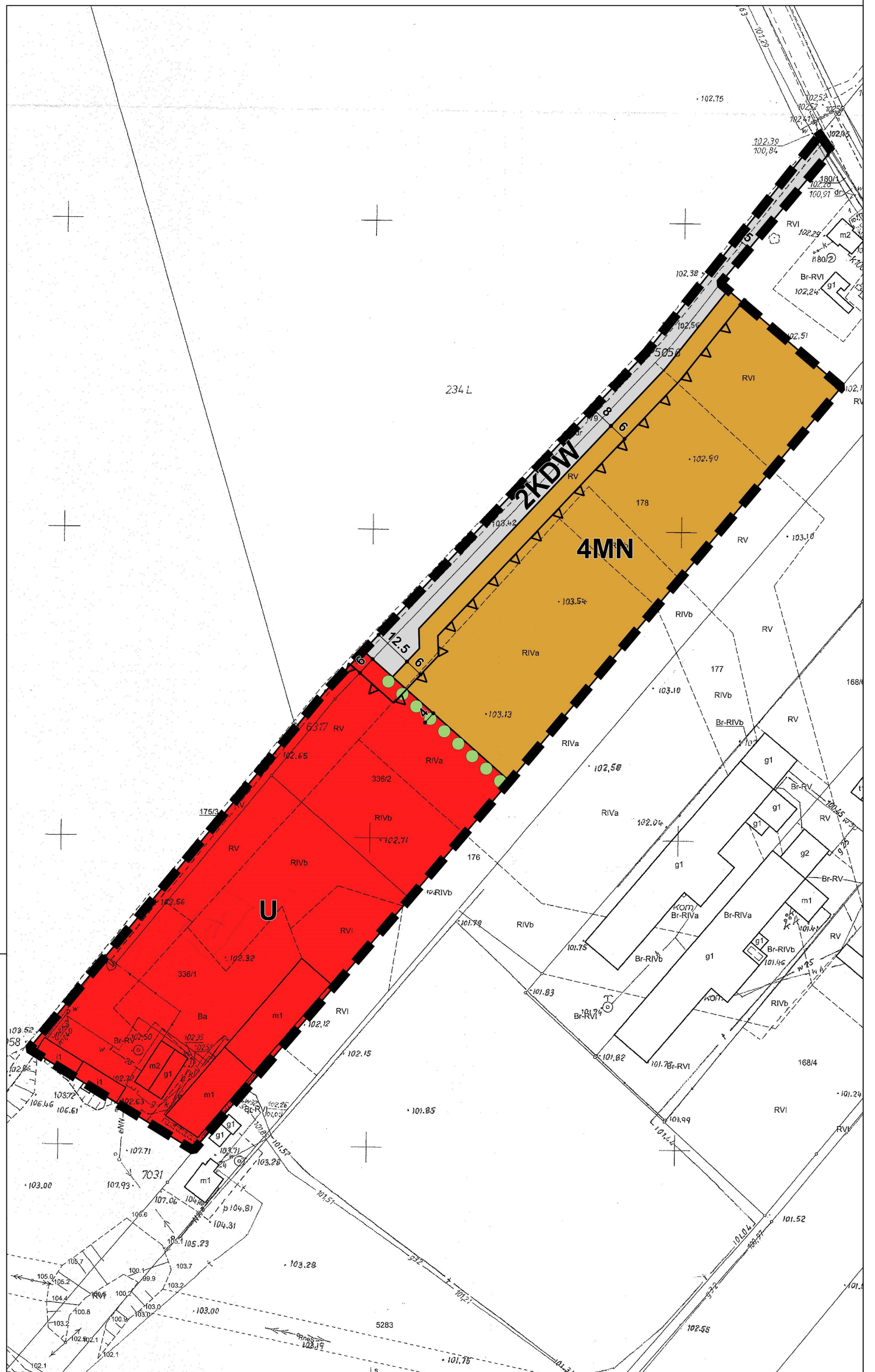
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Strefa zieleni izolacyjnej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Teren zabudowy usługowej
- KDW Tereny dróg wewnętrznych

Obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 144

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opalenica
Skala 1:10000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY USŁUG, TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- OBOWIAZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/98/2019
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 23 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

Stwierdza się brak uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Opalenicy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/98/2019
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 23 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Opalenica oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XIV/98/2019

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 23 października 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica.

Uchwałą Nr LXII/376/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Opalenicy przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Kasztanowej, ulicy Podzamcze i ulicy Półwiejskiej oraz dla części wsi Kopanki w Gminie Opalenica.

W części obszarów objętych ww. uchwałą obowiązywały:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren położony w Opalenicy wzdłuż projektowanej ulicy Kasztanowej, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/222/06 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 lutego 2006 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w rejonie ulicy Energetycznej w Opalenicy, przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/233/2002 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 08 lipca 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położony pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/319/2010 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 października 2010 r.,
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica, przyjęta Uchwałą Nr XI/98/2000 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 24 marca 2000 r.

Przedmiotem sporządzenia planu jest przeznaczenie obszaru nim objętego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz tereny komunikacji, co w zasadniczej części jest zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenów we wszystkich ww. obowiązujących planach miejscowych lub faktycznym zagospodarowaniem tych terenów, za wyjątkiem terenów w rejonie ul. Podzamcze, gdzie powiększono tereny zabudowy mieszkaniowej kosztem terenów zieleni (zgodnie z obowiązującym Studium) oraz części terenów w m. Kopanki, które przeznaczone zostały pod zabudowę usługową (dotychczas nie objętych planem miejscowym).

Zasadność uchwalenia zmiany ww. planów miejscowych wynika m. in. z wniosków składanych przez właścicieli nieruchomości w zakresie doprecyzowania ustaleń odnoszących się do parametrów zabudowy, w celu umożliwienia ich jednoznacznej i pozbawionej wątpliwości interpretacji na etapie wystąpienia z wnioskami o pozwolenia na budowę do właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej. Jednocześnie - mając na względzie zmianę szeregu przepisów prawa w zakresie planowania przestrzennego, które

miały miejsce w okresie ostatnich lat - należało dostosować ustalenia planów do obecnie obowiązujących przepisów, w tym ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica, które zostało przyjęte w aktualnym kształcie Uchwałą Nr XXIX/257/2009 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 listopada 2009 r.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opalenicy ww. uchwały Nr LXII/376/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza);
- w związku ze zmianami wprowadzonymi do projektu planu na skutek uwzględnienia uwag - po raz drugi ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu nie wpłynęły uwagi).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Opalenica obszar planu wchodzi w skład terenów:

- w rejonie ul. Kasztanowej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów usług (oznaczonych symbolami „MN/U”, „MN”),
- w rejonie ul. Półwiejskiej: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów usług (oznaczonych symbolem „MN/U”),
- w rejonie ul. Podzamcze: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych symbolem „MN”), zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji (oznaczonych symbolem „ZP/US”),
- w m. Kopanki: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usług (oznaczonych symbolem „MN/RM/U”).

Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. Ponadto zabezpieczono teren wolny od zabudowy wzdłuż rzeki Mogilnicy, wyznaczając teren zieleni urządzonej. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Uchwalenie planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz im towarzyszących - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była

dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym potrzeby właścicieli nieruchomości w zakresie korekty sposobów zagospodarowania przedmiotowego obszaru, który – poprzez uszczegółowienie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i im towarzyszących – stanowić będzie naturalne uzupełnienie dla funkcji istniejących w najbliższej okolicy.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Opalenicy przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Opalenica. Uchwalenie planu nie jest sprzeczne z tezami i wnioskami zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Opalenica w latach 2007 - 2012”, przyjętej Uchwałą nr XXXIII/275/2013 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 30 października 2013 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.