



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 lipca 2020 r.

Poz. 5466

UCHWAŁA NR XXV/162/2020 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 23 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie Osiedla Centrum i ul. H. Sienkiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miejskiej w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie Osiedla Centrum i ul. H. Sienkiewicza”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica – wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą nr XXIX/257/2009 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 listopada 2009 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 19° - 40°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym można lokalizować budynki, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;

- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 7) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych - należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;
- 8) usługach ogólnych – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi fryzjerskie, kosmetyczne, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport.

§ 3. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami – 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U;
- 2) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolami – 1KP i 2KP;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem E;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami – 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem – KDD.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego,
 - kolor naturalny materiału ceramicznego, do brązu włącznie, lub kolor naturalny drewna lub kamienia,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla minimum 70% powierzchni wszystkich ścian budynku,
 - c) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) dojść i dojazdów;
- 2) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków, wznoszonych na czas budowy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
- 4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, na terenie działki lub wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej 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 zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) obszaru koncesji nr 14/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznanie 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.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 10. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, bądź odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych oraz alternatywnych źródeł energii z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe,

rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;

- 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych;
- 4) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażach, budynkach mieszkalnych i wiatach, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
- 6) w przypadku, gdy obliczona wg pkt 4, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75.

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293) w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MW/U;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 14. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami ogólnymi wyłącznie w parterach tych budynków;
- 3) wiat, w tym wiat śmietnikowych;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku mieszkalnego, w tym w garażach podziemnych.

2. Dla istniejących i nowo wznoszonych budynków dopuszcza się wydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu, w tym ustaleń dotyczących minimalnej wymaganej liczby miejsc do parkowania dla całego istniejącego lub nowo wznoszonego budynku.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U i 4MW/U ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - a) nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne – na terenach 1MW/U, 3MW/U i 4MW/U i nie większą niż 15,0 m,
 - b) nie większą niż 5 kondygnacji nadziemnych - na terenie 2MW/U i nie większą niż:
 - 16,0 m – dla budynków z dachem płaskim,
 - 17,0 m – dla budynków z dachem stromym;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 3) dachy płaskie lub strome;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) w przedziale od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2 – na terenach 1MW/U i 3MW/U,
 - b) w przedziale od 0,0 do 1,75 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,4 – na terenie 4MW/U,
 - c) w przedziale od 0,0 do 2,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 2,0 – na terenie 2MW/U;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej – na terenach 1MW/U i 3MW/U,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej – na terenie 4MW/U,
 - c) 40% powierzchni działki budowlanej – na terenie 2MW/U;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 1300 m² – dla terenu 1MW/U,
 - b) nie mniejszą niż 1500 m² – dla terenu 2MW/U,
 - c) nie mniejszą niż 2500 m² – dla terenu 3MW/U,
 - d) nie mniejszą niż 1000 m² – dla terenu 4MW/U;
- 8) możliwość bilansowania zapotrzebowania na stanowiska postojowe terenów obliczonego według §11 pkt 4, 5 i 6 jako sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej - na terenach wyznaczonych na rysunku dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW oraz na terenie 2KP w garażach.

§ 15. 1. Na terenach parkingów oznaczonych na rysunku symbolami 1KP i 2KP dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) stanowisk postojowych w formie naziemnej;
- 2) wiat śmietnikowych;
- 3) budynków garaży dla samochodów osobowych wyłącznie na terenie 2KP.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingów oznaczonych na rysunku symbolami 1KP i 2KP ustala się:

- 1) parametry stanowisk postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość budynków garaży – nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m;
- 3) wysokość wiat śmietnikowych – nie większa niż 4,0 m;
- 4) dachy płaskie;

- 5) intensywność zabudowy – w przedziale 0,0 do 1,0;
- 6) powierzchnię zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej na terenie 1KP,
 - b) od 0% na terenie 2KP;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 350 m².

§ 16. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku symbolem E ustala się lokalizację na działce budowlanej urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznych – w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – z poszerzeniami na ścieżka narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) ulic w rozumieniu §19 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065),
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) chodników,
 - d) dróg rowerowych,
 - e) wiat śmietnikowych;
- 3) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość jezdni – nie mniej niż 5,0 m,
 - b) szerokość chodnika – nie mniej niż 1,5 m,
 - c) szerokość drogi rowerowej – nie mniej niż 2,0 z dopuszczeniem jej realizacji w jezdni;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 5) wysokość wiat śmietnikowych – nie większa niż 4,0 m.

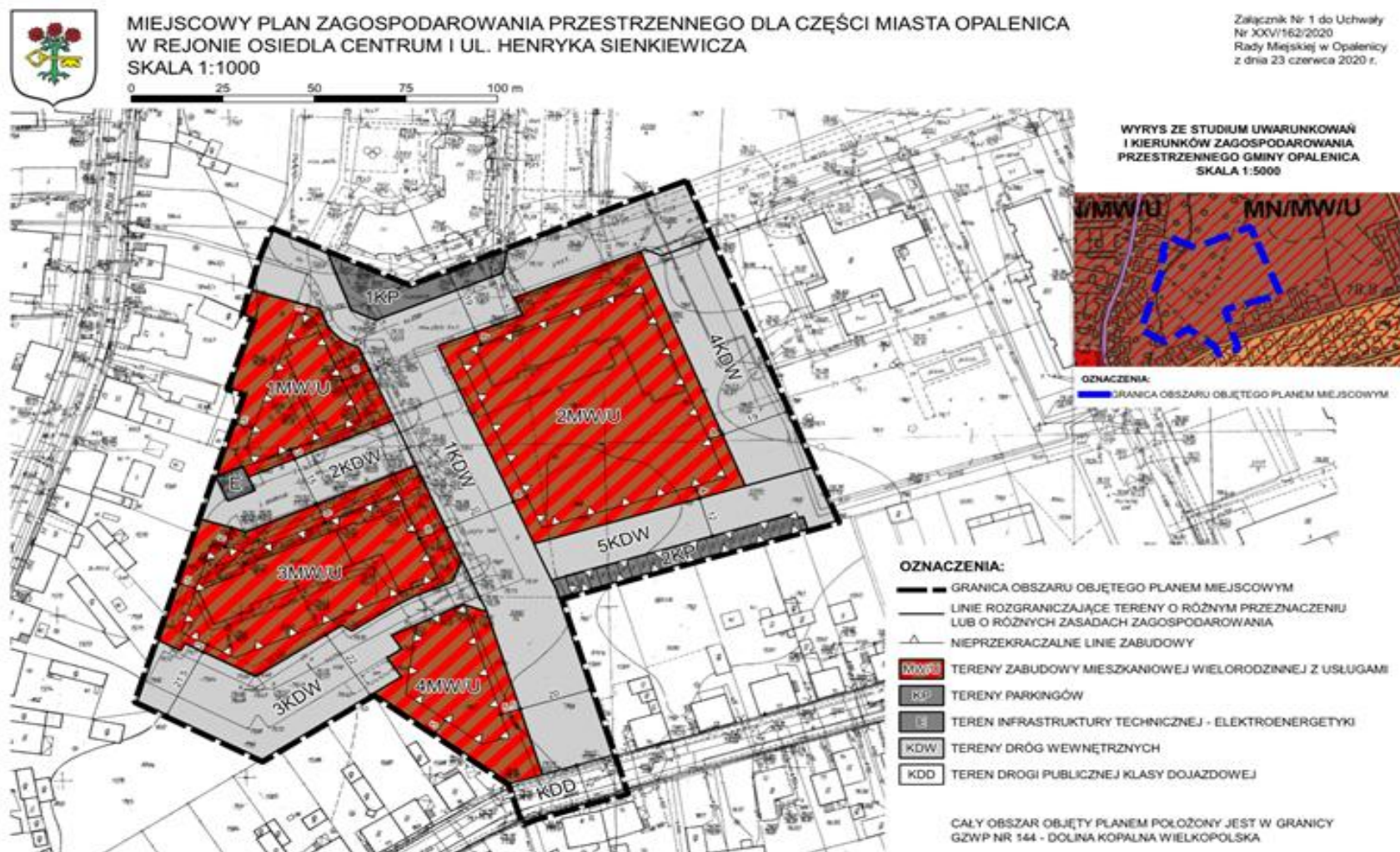
§ 18. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem KDD ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

Przewodniczący Rady
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXV/162/2020
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 23 czerwca 2020 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Miejska w Opalenicy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie Osiedla Centrum i ul. H. Sienkiewicza” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/162/2020
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 23 czerwca 2020 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Opalenicy

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należącej do zadań własnych gminy.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;
- e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych.