

**UCHWAŁA NR XL/244/2021  
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łęczyce  
w rejonie drogi nr 380011P oraz dla części miejscowości Terespotockie w rejonie drogi nr 380032P  
w gminie Opalenica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łęczyce w rejonie drogi nr 380011P oraz dla części miejscowości Terespotockie w rejonie drogi nr 380032P w gminie Opalenica”, 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/179/2020 z dnia 23 września 2020 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1A, 1B – 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale użytkowe mieszczące usługi dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej, zgodnie z definicją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być zlokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat od linii rozgraniczającej dróg, przy czym w granicach objętych planem:
  - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi ścian zewnętrznych budynków z wyłączeniem tarasów,

schodów zewnętrznych oraz powierzchnię wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi wiat, w stanie wykończonym – na powierzchnię działki budowlanej;

- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 8) **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, miejsca do grillowania i organizacji ognisk itp.;
- 9) **usługach ogólnych** – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, itp.

**§ 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami – **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami – **1U** i **2U**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku symbolem – **R**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku symbolem – **WS**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku symbolami – **1KDL** i **2KDL**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku symbolami – **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem – **KDW**.

**§ 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) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe pokrycie dachowe.

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) dojeżdż i dojazdów;
- 2) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków:

- a) rozbudowę tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu z zastrzeżeniem lit. b,
- b) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu,
- c) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:

- gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
- gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
- zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;

4) 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:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
- 4) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestycji;
- 5) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 4) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) stacji paliw, punktów poboru paliw;
- 8) 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 lokalizacji:

- 1) całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolska Dolina Kopalna;
- 2) obszaru w Terespotockim, na załączniku 1B, w zasięgu złoża gazu ziemnego „Bukowiec”.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności w zakresie istniejącej w obszarze objętym planem w miejscowości Terespotockie napowietrznej linii elektroenergetycznej nn-0,4 kV wraz z pasem technologicznym – po 3,5 m po każdej ze stron osi linii, przy czym ograniczenie obowiązuje do czasu przebudowy, likwidacji bądź skablowania tej linii.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów MN, MN/U i U,
  - b) dowolną lub zgodną z przepisami odrębnymi dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
  - a) 20,0 m na terenach MN, MN/U i U;
  - b) dowolną dla pozostałych terenów;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, 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, za wyjątkiem wyposażenia terenów dróg.

**§ 12.** 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) liczbę stanowisk postojowych, na działce budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży handlu, w tym usług i handlu w lokalu użytkowym;
- 4) 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;
- 5) w przypadku, gdy obliczona według pkt 3, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie 1 stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

**§ 14.** 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. 2021 poz. 741 ze zm.) w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MN, MN/U i U;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

**§ 15. 1.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **MN** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 120 m<sup>2</sup>, wolnostojącego lub zespolonego z bryłą budynku mieszkalnego lub w bryle budynku mieszkalnego;
- 3) lokali użytkowych, mieszczących usługi ogólne, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jednej wiaty;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażach.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku symbolem **MN** ustala się:

- 1) wysokość budynku mieszkalnego – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

- 7) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
- a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
  - c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

**§ 16. 1.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku wolnostojącego:
  - a) mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) albo mieszkalno-usługowego, mieszczącego usługi ogólne,
  - c) albo usługowego mieszczącego usługi ogólne;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 120 m<sup>2</sup>, wolnostojącego lub zespolonego z bryłą budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego lub w bryłach tych budynków;
- 3) lokali użytkowych, mieszczących usługi ogólne, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jednej wiaty;
- 5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażu.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynku gospodarczego, garażu oraz wiaty – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,7;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
  - c) budynkami usługowymi, garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 17.** 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **1U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) jednego garażu o powierzchni zabudowy do 120 m<sup>2</sup>, wolnostojącego lub zespolonego z bryłą budynku usługowego lub w bryle tego budynku;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w garażu.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem **1U** ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość garażu oraz wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków usługowych jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku usługowego,
  - c) budynkami usługowymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 18.** 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **2U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) wiat;
- 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku usługowego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem **2U** ustala się:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

- 8) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
- a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku,
  - c) budynkami usługowymi, wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania i wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku symbolem **R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze;
- 2) prowadzenie gospodarki rolnej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
  - b) stanowisk postojowych.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania i wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku symbolem **WS** ustala się:

- 1) zachowanie przepływu wód;
- 2) zachowanie i konserwację istniejącego rowu melioracyjnego;
- 3) możliwość zachowania gruntów rolnych,
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
- 5) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z przyległymi fragmentami istniejących dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenie **1KDD** na zasadzie integracji z przyległym fragmentem projektowanej drogi

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z chodnikiem lub pieszo-jezdnia.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

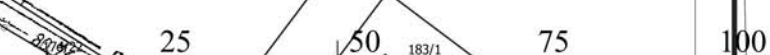
**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

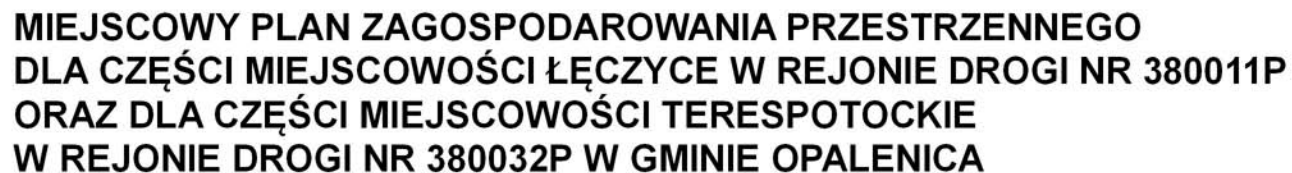


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

|                                                                                    |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM                                                |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                           |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                               |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ                       |
|  | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                  |
|  | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH                                                   |
|  | TEREN ROLNICZY                                                                            |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ                                                    |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ                                                  |
|  | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ                                                                   |

**SKALA 1:1000**





Załącznik Nr 1B do uchwały  
Nr XL/244/2021  
Rady Miejskiej w Opalenicy  
z dnia 24 czerwca 2021 r.



- |                                                                                     |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM                                                   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                              |
|  | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                     |

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 – WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA

CAŁY OBSZAR PRZEDSTAWIONY NA NINIEJSZYM ZAŁĄCZNIKU ZNAJDUJE SIĘ  
W ZASIEGU ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO „BUKOWIEC”

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr XL/244/2021  
Rady Miejskiej w Opalenicy  
z dnia 24 czerwca 2021 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 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łęczyce w rejonie drogi nr 380011P oraz dla części miejscowości Terespockie w rejonie drogi nr 380032P w gminie Opalenica” ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

### **Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr XL/244/2021

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 24 czerwca 2021 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 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przedmiotowy plan przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która byłaby finansowana z budżetu gminy, należące do zadań własnych gminy.

#### **§ 2.**

1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 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.

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/244/2021

RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zalacznik4\_.gml



## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr XL/244/2021 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 24 czerwca 2021 roku**

Uchwałą nr XXX/183/2020 z dnia 15 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Łęczyce w rejonie drogi nr 380011P oraz dla części miejscowości Terespotockie w rejonie drogi nr 380032P w gminie Opalenica - Rada Miejska w Opalenicy zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica (wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą nr XXIX/179/2020 z dnia 23 września 2020 r. - uchwała w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny oznaczone symbolami:

- MN/RM/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny zabudowy usługowej
- tereny rolnicze.

Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego studium. Na terenie objętym planem miejscowym obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce (Uchwała Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXVIII/179/2016 z dnia 2016-08-31) – dla części terenu w Łęczycach,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica (Uchwała Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXV/216/2002 z dnia 2002-02-28) – dla części terenu w Łęczycach i terenu w Terespotockim.

Obszar planu w Łęczycach ma powierzchnię 4,983 ha, natomiast w Terespotockim: 0,151 ha – co daje łączną powierzchnię opracowania: 5,134 ha.

Celem opracowania omawianego planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wiejskich. We wsi Łęczyce chodzi o korektę przeznaczenia terenów, regulującą zasady zagospodarowania obsługi komunikacyjnej północnej części obszaru objętego opracowaniem oraz zwiększającą spektrum możliwych inwestycji na południowej części terenów. We wsi Terespotockie – przedmiotem zmiany obowiązującego planu jest przeznaczenie terenu pod usługi (m. in. związane z zapotrzebowaniem gminy na tereny usługowe oraz sportowe i rekreacyjne). Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

W niniejszym dokumencie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i innych obiektów budowlanych, z poszanowaniem gabarytów zabudowy w kontekście terenów sąsiednich stanowiących strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Łęczyce i wsi Terespotockie. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony

środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu zlokalizowany jest na terenach położonych przy gminnych drogach publicznych z możliwym dostępem do transportu publicznego. Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, przewiduje się zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Szerokości dróg publicznych położonych w granicach obszaru opracowania planu są zmniejszone w przypadku terenów 1KDL, 2KDL i 1KDD z uwagi na przebiegi przyległych istniejących i projektowanych dróg. Droga 3KDD ma status drogi publicznej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy będą zwiększone. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, o ile zabudowa będzie wykonana zgodnie z planem i przepisami odrębnymi. Zabudowa też nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w zagospodarowane tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru czy też gminnej ewidencji zabytków stąd też plan miejscowy nie podejmuje ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie zostały przeanalizowane ich opinie i uzgodnienia. Burmistrz Opalenicy zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków oraz później poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Uchwałą nr XXXIII/275/2013 z dnia 30 października 2013 r. Rada Miejska w Opalenicy przyjęła analizę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym dokumentem, obowiązujące plany miejscowe na obszarach objętych niniejszym opracowaniem są aktualne. Założenia do niniejszego planu miejscowego również należy uznać za zgodne ze studium i aktualne.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie ulegną znaczącej zmianie. Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz ewentualną modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.