



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 października 2022 r.

Poz. 7299

UCHWAŁA NR LIX/360/2022 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Zamkowej oraz w rejonie ulicy 5 Stycznia, w gminie Opalenica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Zamkowej oraz w rejonie ulicy 5 Stycznia, 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 Rady Miejskiej w Opalenicy nr XXIX/179/2020 z dnia 23 września 2020 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załączniki nr 1A i 1B – zwane 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 – dane przestrzenne dotyczące planu.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połąci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 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 najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg lub ciągu pieszego i rowerowego, w której można lokalizować zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków;
- 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, z wyłączeniem tarasów, schodów zewnętrznych;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 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 150 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną, rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport;
- 9) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych lub wiat** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższej położonego wierzchołka tego urządzenia lub wiaty.

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

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) **dla obszaru położonego w rejonie ul. Zamkowej – zgodnie z załącznikiem 1A:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN_A**,
- b) tereny zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1Z/WS_A**, **2Z/WS_A**,
- c) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E_A**,
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD_A**, **2KDD_A**,
- e) teren publicznego ciągu pieszego i rowerowego, oznaczony symbolem **KX_A**;

2) **dla obszaru położonego w rejonie ul. 5 Stycznia – zgodnie z załącznikiem 1B:**

- a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U_B**;
- b) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem, **E_B**;
- c) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ_B**;
- d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW_B**.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem, przy czym w granicach planu:
 - a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat, w tym wiat śmietnikowych, wiat przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu i niebieskiego,
 - ceramika, drewno, kamień w kolorach naturalnych tych materiałów,

b) 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) budynków mieszkalnych wyłącznie na działkach budowlanych z wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
- d) 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,
- b) 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 atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków.

§ 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) Z/WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;
- 4) możliwość zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie inwestycji.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego oraz za wyjątkiem terenu P/U_B, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;

- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) stacji paliw, punktów poboru paliw o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę oznaczonego na rysunku budynku mieszkalnego przy ul. Zamkowej 29, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, poprzez zachowanie oryginalnej bryły budynku, historycznego rodzaju materiałów budowlanych oraz wystroju elewacji.

§ 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 całości obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

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

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu P/U_B;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności:
 - a) pasów technologicznych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych:
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m – po 3,5 m po każdej ze stron osi linii,
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m – po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) stref kontrolowanych wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów, gdzie nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów, a których szerokości są uzależnione od przepisów odrębnych;
- 3) uwzględnienie ograniczeń dla lokalizacji zabudowy wynikających z położenia części planu w oznaczonej na rysunku strefie występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.

§ 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 terenów MN_A i P/U_B,
 - b) dowolną dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 15,0 m na terenie MN_A, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 8,0 m na terenie MN_A dla budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 25,0 m na terenie P/U_B;
 - d) dowolną na pozostałych terenach;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 60° - 120°;
- 4) parametry nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 4;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4.

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, zbiorniki retencyjne, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 3) realizację podziemnych zbiorników retencyjnych na terenie P/U_B;
- 4) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na terenie P/U_B, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym 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, wliczając miejsca w garażach, budynkach mieszkalnych i pod wiatami, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5 nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż handel, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) 2 stanowiska na 10 pracujących w obiektach biurowych, usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach;
- 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 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.

2. Zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności dróg.

§ 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 w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów **MN_A, P/U_B**;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w rejonie ul. Zamkowej

dla terenów określonych na załączniku graficznym 1A

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN_A** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) lokali użytkowych mieszczących usługi ogólne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynków gospodarczych, garaży i wiat – z dopuszczeniem ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 1;
- 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach przybudowanych do budynku mieszkalnego lub w bryle budynku mieszkalnego.

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

- 1) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 9,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz przybudowanych garaży do budynków mieszkalnych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż:
 - a) 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim,
 - b) 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym;
- 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 biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 16. 1. Na terenach zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1Z/WS_A**, **2Z/WS_A** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zieleni;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) ścieżki pieszej, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 4) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, w tym związanych z rzeką Mogilnicą Zachodnią.

2. W zakresie kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1Z/WS_A**, **2Z/WS_A** ustala się:

- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) szerokość ścieżki pieszej, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej – nie mniejszą niż 2,5 m;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub z terenu ciągu pieszego i rowerowego

§ 17. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E_A** ustala się możliwość lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E_A** ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD_A**, **2KDD_A** ustala się:

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

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszego i rowerowego, oznaczonego symbolem **KX_A**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym i jego kontynuacją;
- 2) możliwość lokalizacji ścieżki pieszej, ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 4) szerokość ścieżki pieszej, ścieżki rowerowej – nie mniejszą niż 2,0 m.

**Ustalenia szczegółowe obszaru położonego w rejonie ul. 5 Stycznia
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1B**

§ 20. 1. Na terenie obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów,

2) budynków usługowych, w tym:

- a) handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- b) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- c) stacji napraw, punktów poboru paliw i stacji obsługi pojazdów;

3) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w pkt 1 i pkt 2;

4) instalacji odnawialnego źródła energii – zespołu paneli fotowoltaicznych o dopuszczalnej mocy przekraczającej 100 kW zarówno na dachach budynków lub wiat, jak i w formie wolnostojącej;

5) wiat;

6) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami, w budynkach lub w halach namiotowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **P/U_B** ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 20,0 m;
- 2) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość hal namiotowych – nie większą niż 20,0 m;
- 4) wysokość wolnostojących paneli fotowoltaicznych mierzoną od najniżej położonego elementu konstrukcji panelu do najwyższej położonego wierzchołka panelu – nie większą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połączeń dachowych od 12° do 25°;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę publiczną **KDZ_B**.

§ 21.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E_B** ustala się możliwość lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E_B** ustala się:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 3,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie;
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu lub od strony terenu **P/U_B**.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDZ_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDW_B** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z wydzielonym chodnikiem lub w układzie jednoprzestrzennym;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) stanowisk postojowych,
 - b) ścieżki rowerowej.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ
ORAZ W REJONIE ULICY 5 STYCZNIA, W GMINIE OPALENICA**

Załącznik Nr 1A do uchwały
Nr LIX/360/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

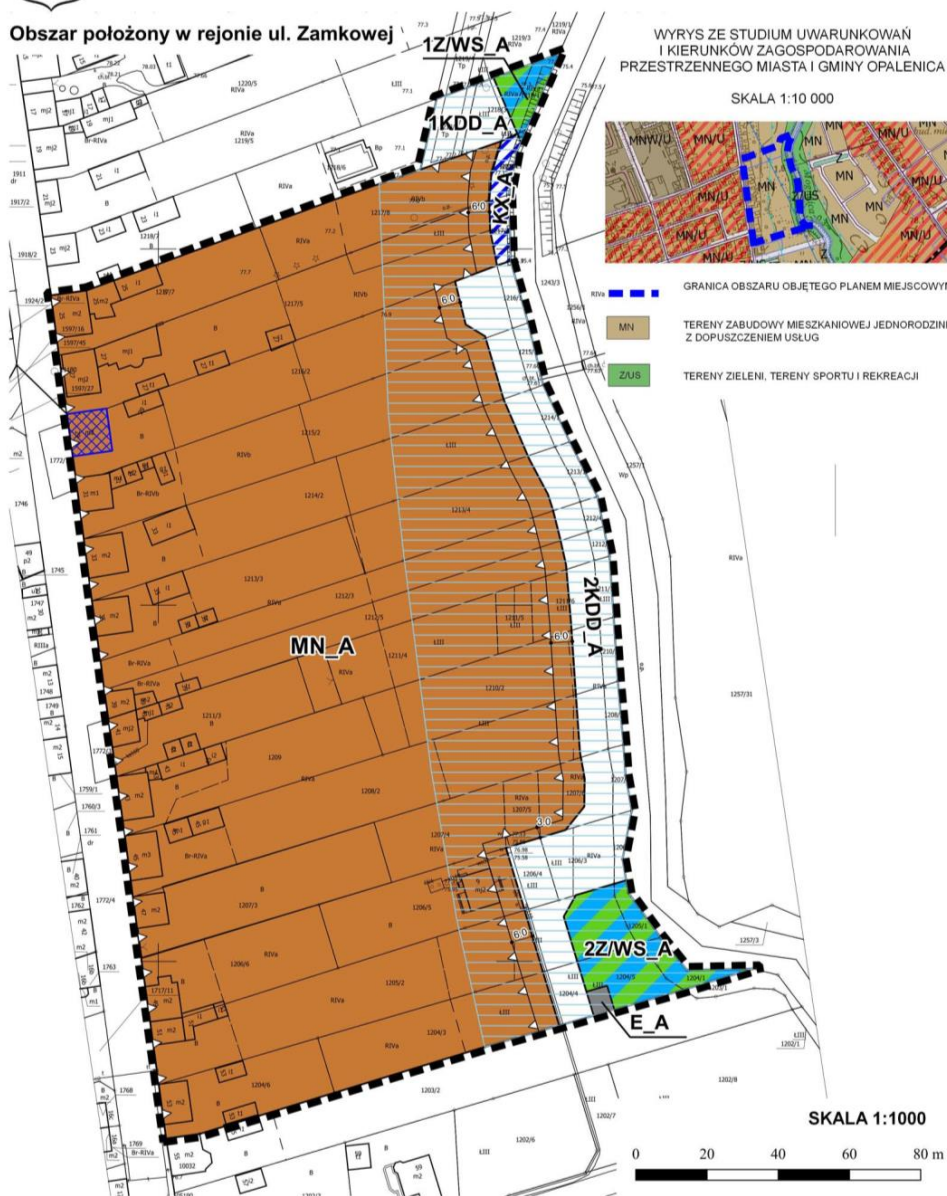
Obszar położony w rejonie ul. Zamkowej

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

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- ZUS TERENY ZIELENI, TERENY SPORTU I REKREACJI



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - STREFA WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 M P.P.T.
 - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - ZUS TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KX TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO I ROWEROWEGO
- OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ ORAZ W REJONIE ULICY 5 STYCZNIA, W GMINIE OPALENICA

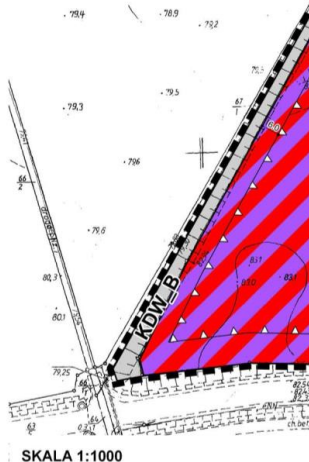
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OPALENICA

SKALA 1:10 000

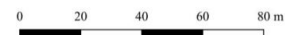


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPRZĄCZENIEM LOKALIZACJI
ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII, W TYM O MOCI PRZEDKAZAŁEJ
100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ – GRANICE TERENÓW P/U
STANOWIA RÓWNOCZESNIE GRANICE STREF OCHRONNYCH
ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCI PRZEDKAZAŁEJ 100kW



SKALA 1:1000



Obszar położony w rejonie ul. 5 Stycznia

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- P/U TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- Obszar objęty planem położony jest w granicy
głównego zbiornika wód podziemnych nr 144
- DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

Załącznik Nr 1B do uchwały
Nr LIX/360/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LIX/360/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 roku

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Opalenicy

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Zamkowej oraz w rejonie ulicy 5 Stycznia, w gminie Opalenica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy załącznik do uchwały Nr LIX/360/2022 z dnia 29 września 2022 r.		Uwagi
						uwzględniona	niewzględniona	uwzględniona	niewzględniona	
1.	14.07.2022	Osoba fizyczna	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza dla działek 1204/5 i 1204/1 przeznaczenie terenu oznaczonego jako tereny zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren infrastruktury technicznej, co stanowi daleko idące ograniczenia w korzystaniu z działek oraz pozbawia składających uwagę wartości użytkowej. Na działce nr 1204/5 planowana jest inwestycja (budowa garażu dwustanowiskowego), z uwagi na parametry działki nr 1204/3 (działka wąska), na której planowana jest główna inwestycja (budowa	Działki 1204/5 i 1204/1 w rejonie ulicy Zamkowej.	22/WS_A - teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych E_A - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki	-	X	-	X	Dla działki nr 1204/5 w chwili obecnej obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położony pomiędzy zabudową ulicy Zamkowej oraz rzeką Mogilnicą w Opalenicy (Uchwała Nr XXXVII/319/2010 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 października 2010 r.). Plan ten przeznacza ww. nieruchomości pod tereny zieleni urządzonej (ZP), na których nie dopuszcza się lokalizacji garaży. W obecnym projekcie planu miejscowego przeznaczenie tego terenu nie ulega zmianie, zatem nie można tutaj mówić o pozbawieniu wartości użytkowej tego terenu, ponieważ w chwili

			domu jednorodzinnego) oraz wyłączenie części terenu na drogę (działka nr 1204/4). Regulacje zawarte w projekcie miejscowego planu nadmiernie ograniczają składającym uwagę jako właścicielom prawo do korzystania z własności, a przeznaczenie na tereny zielone oraz tereny infrastruktury technicznej narusza prawo własności ich działek oraz uniemożliwia realizację planów inwestycyjnych.							obecnej zamierzenia inwestycyjne opisane w piśmie nie są możliwe do realizacji. Omawiane nieruchomości położone są pomiędzy wyznaczoną drogą publiczną (2KDD_A) a rzeką Mogilnicą zarówno w obowiązującym jaki projektowanym planie, są zatem funkcjonalnie oddzielone od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr 1204/3 przylegająca do drogi publicznej 2KDD_A jest objęta przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną a jej powierzchnia stanowi 1037 m ² , co w pełni umożliwia realizację planowanych zamierzeń. W zakresie terenów infrastruktury technicznej na wniosek ENEA, w ramach terenów przylegających do projektowanej drogi 2KDD_A, został wydzielony teren o powierzchni 42,0 m ² pod realizację trafostacji o niewielkich gabarytach przestrzennych.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LIX/360/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 2022 r. poz. 503), 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 LIX/360/2022

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4..gml