



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 października 2022 r.

Poz. 7300

UCHWAŁA NR LIX/361/2022 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 29 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sielinko 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, 583, 1005 i 1079) 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 obszaru wsi Sielinko w Gminie Opalenica, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica (uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/179/2020 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 23 września 2020 r).

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sielinko w Gminie Opalenica”, stanowiący część graficzną planu, zwany dalej „rysunkiem”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;

- 5) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 2) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-Z**.

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

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych i budowli hydrotechnicznych;
- 4) nakaz zapewnienia dostępu do cieków i rowów na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i placów, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia 9, 13.

§ 8. 1. Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonym na rysunku symbolem **RU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budowli i instalacji związanych z gospodarstwami rolnymi hodowlanymi i ogrodniczymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych z hodowlą zwierząt;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych związanych i będących uzupełnieniem zabudowy wskazanej w pkt 1;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szklarni lub tuneli foliowych o wysokości do najwyższego punktu do 5 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 6) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w planie;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0 do 1,6;
- 10) lokalizację zieleni niskiej lub wysokiej w strefie zieleni oznaczonej na rysunku planu;
- 11) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 12) zgłaszanie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich obiektów o wysokości większej jak 50 m nad poziomem terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 13) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 35°;
- 14) obsługa komunikacyjna z terenu KD-Z;
- 15) zakaz lokalizacji nowych skrzyżowań i zjazdów do terenu drogi wojewódzkiej zlokalizowanej wzdłuż północnej granicy planu;
- 16) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 17) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację dodatkowo, co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 16;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m².

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy.

§ 9. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) klasę zbiorczą;
- 2) sytuowanie jednej jezdni o dwóch pasach ruchu;
- 3) sytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2 elementów infrastruktury transportowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację zieleni niskiej lub wysokiej w strefie zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej;
- 6) powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w obszarze planu obowiązuje:

- 1) koncesja 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”;
- 2) ochrona zasobu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z położenia w sąsiedztwie obszaru kolejowego, których orientacyjny zasięg jest pokazany na rysunku planu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) parametry elementów infrastruktury transportowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych;
- 8) dla eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

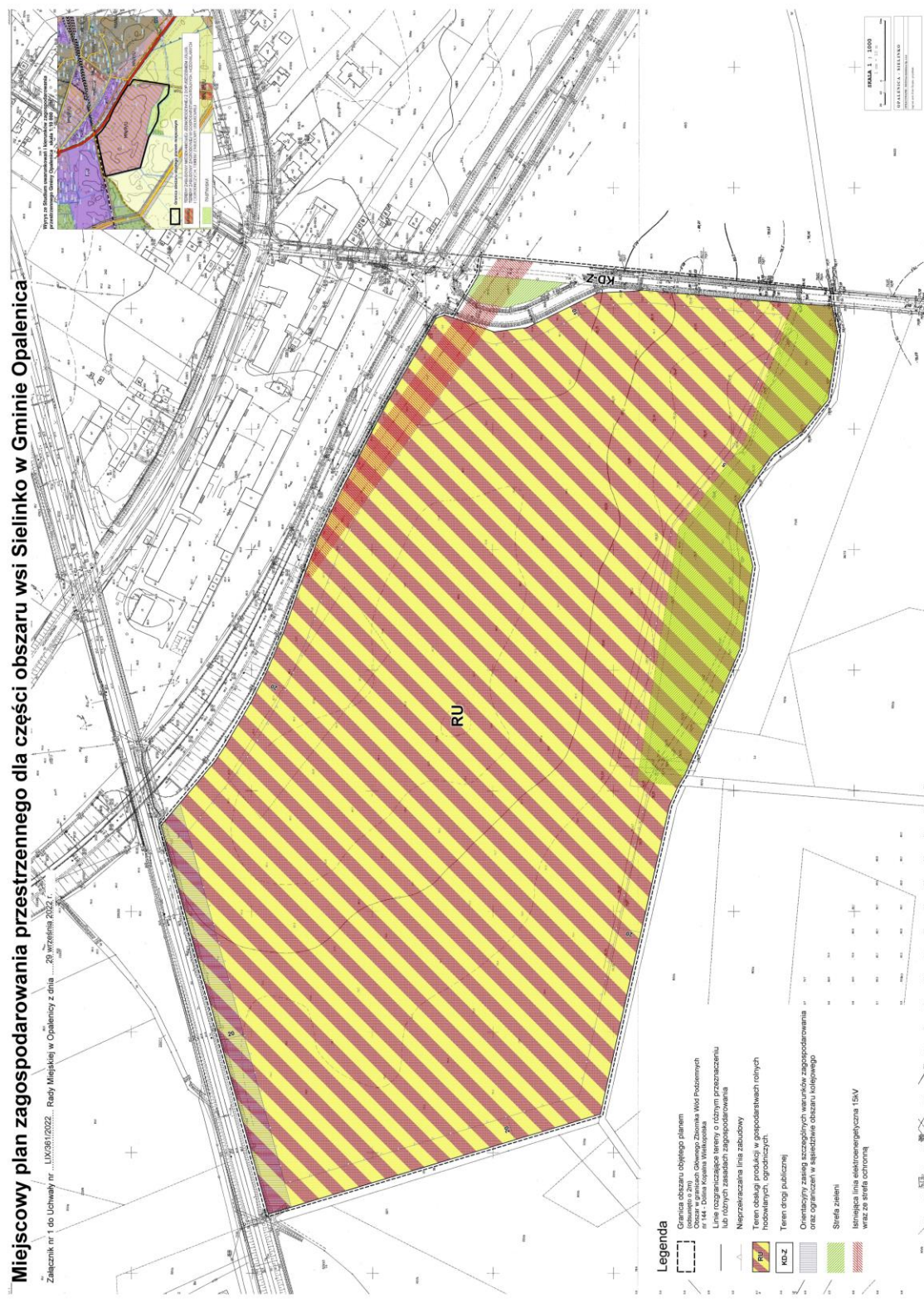
§ 16. Dla obszaru objętego planem ustala się stawki opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30 % – dla terenu **RU**;
- 2) 0 % – dla terenu **KD-Z**.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LIX/361/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sielinko w Gminie Opalenica.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Sielinko w Gminie Opalenica wpłynęło jedno pismo zawierające 3 uwagi w całości uwzględnione przez Burmistrza Opalenicy i wprowadzone do ww. projektu – w związku z czym Rada Miejska w Opalenicy nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LIX/361/2022
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 29 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Opalenicy
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru wsi Sielinko w Gminie Opalenica, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Opalenica oraz zapisy uchwał budżetowych Gminy.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Opalenica oraz uchwał budżetowych Gminy.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/361/2022

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4.gml