



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 listopada 2023 r.

Poz. 10449

UCHWAŁA NR LXXXI/493/2023 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 16 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Poznańskiej, Jodłowej Półwiejskiej i 3 Maja oraz dla części miejscowości Troszczyn, w gminie Opalenica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Poznańskiej, Jodłowej Półwiejskiej i 3 Maja oraz dla części miejscowości Troszczyn, 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E – 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. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowane są lokale usługowe dopuszczone ustaleniami planu o powierzchni łącznej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz 1 mieszkanie;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **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;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, 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 od linii rozgraniczającej terenu od strony dróg i parkingu, w której można lokalizować zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie hal namiotowych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny:
 - a) nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem tarasów, schodów zewnętrznych, ramp oraz
 - b) zewnętrznych krawędzi hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczony kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 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, itp.;
- 9) **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;
- 10) **wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych, wiat oraz hal namiotowych** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego wierzchołka lub najwyższej położonej krawędzi tego urządzenia, wiaty lub hali namiotowej.

§ 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. Poznańskiej – zgodnie z załącznikiem 1A:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MW/U_A**,
 - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP_A**,
 - c) tereny parkingu i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1KP/ZP_A**, **2KP/ZP_A**,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD_A**, **2KDD_A**;
- 2) **dla obszaru położonego w rejonie ul. Jodłowej – zgodnie z załącznikiem 1B:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U_B**,
 - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP_B**,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS_B**;
- 3) **dla obszaru położonego w rejonie ul. Półwiejskiej – zgodnie z załącznikiem 1C** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN_C**;
- 4) **dla obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja – zgodnie z załącznikiem 1D:**
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U_D**,
 - b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U_D**,
 - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD_D**,
 - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW_D**;
- 5) **dla obszaru położonego w Troszcznie – zgodnie z załącznikiem 1E:**

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U_E**,
- b) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U_E**,
- c) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z_E**.

§ 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 i lit. c,
 - 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 mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, i wiat;
- 3) zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - 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 oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

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) 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 wymagania 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) MW/U, MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych lub jak dla terenów przeznaczonych na stały pobyt dzieci i młodzieży jeżeli lokalizowana funkcja będzie tego wymagała,
 - c) Z i ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) 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 terenów P/U_D oraz U_E, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 5) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 6) stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 8) stacji paliw, punktów poboru paliw;
- 9) stanowisk postojowych na tej powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako określona planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna – za wyjątkiem terenów KP/ZP.

§ 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 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności:

- 1) pasów technologicznych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, gdzie lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla linii napowietrznych WN 110 kV – 22,0 m – po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii zgodnie z rysunkiem,
 - b) dla linii napowietrznych SN 15 kV – 14,0 m – po 7,0 m po każdej ze stron osi linii zgodnie z rysunkiem,
 - c) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m – po 3,5 m po każdej ze stron osi linii,
 - d) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m – po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 2) strefy kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu DN 50 odbocznika Opalenica (rok budowy 1987) i o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa o maksymalnym zasięgu 30,0 m – po 15,0 m po każdej ze stron

od osi gazociągu – zgodnie z rysunkiem, gdzie obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

- 3) stref kontrolowanych wzdłuż pozostałych istniejących i projektowanych gazociągów, gdzie obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, oraz których szerokości są uzależnione od przepisów z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 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 określoną w ustaleniach szczegółowych powierzchnią nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów MN, MW/U, MN/U, U, P/U,
 - b) dowolną dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż:
 - a) 16,0 m na terenach MN,
 - b) 20,0 m na terenach MN/U,
 - c) 25,0 m na terenach MW/U, U, P/U,
 - 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) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, bądź ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych lub 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 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 3.

2. Dopuszcza się:

- 1) roboty budowlane w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, przy czym ustala się parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej wynikające z zapotrzebowania i możliwości terenowych;
- 2) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, 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) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy

czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako wyposażenie wyznaczonych planem terenów dróg i zieleni.

§ 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 §15 ust. 2 pkt 9 oraz z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny dla terenu MW/U_A,
 - c) dla funkcji handlowych: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych, w tym w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy hal namiotowych,
 - d) dla funkcji usługowych: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy hal namiotowych,
 - e) 2 stanowiska na 10 pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach biurowych, usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach, w tym w halach namiotowych;
- 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 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.

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 (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MN, MW/U, MN/U, U, P/U, KP/ZP;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w rejonie ul. Poznańskiej
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1A**

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MW/U_A ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym mieszczących usługi ogólne w parterach;
- 2) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne;
- 3) wiat;

- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami lub w bryle budynku.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U_A** ustala się:

- 1) dachy płaskie;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość urządzeń sportowo-rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 2,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 2,0;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) możliwość bilansowania stanowisk postojowych na terenach 1KP/ZP_A i 2KP/ZP_A;
- 10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 2KDD_A.

§ 16. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP_A** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) zieleni urządzonej, w tym możliwość lokalizacji zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: roślinności łąkowej, drzew i krzewów – o gatunkach rodzimych;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) dróg dla pieszych, dróg dla rowerów;
- 4) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP_A** ustala się:

- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych, w tym drogi publicznej 1KDD_A.

§ 17. 1. Na terenach parkingu i zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1KP/ZP_A**, **2KP/ZP_A** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) stanowisk postojowych w formie naziemnej dla samochodów osobowych, w tym wynikających z zapotrzebowania na stanowiska postojowe dla terenu MW/U_A;
- 2) zieleni urządzonej, w tym możliwość lokalizacji zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: roślinności łąkowej, drzew i krzewów – o gatunkach rodzimych;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów parkingu i zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1KP/ZP_A**, **2KP/ZP_A** ustala się:

- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej 2KDD_A.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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, przy czym na terenie **2KDD_A** ustala się nakaz lokalizacji szpaleru drzew od strony rzeki Mogilnicy Zachodniej.

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

§ 19. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **MN/U_B** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego – w zabudowie wolnostojącej albo bliźniaczej;
- 2) usług ogólnych w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży, w tym z dopuszczeniem ich lokalizacji w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) wiat;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U_B** ustala się:

- 1) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, zadaszenia nad wejściem do budynku,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i 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 danego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,
 - c) budynkami usługowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 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) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 650 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) nie mniejszą niż 500 m² – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego w zabudowie bliźniaczej.
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami planu.

§ 20. 1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP_B** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zieleni urządzonej, w tym możliwość lokalizacji zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: roślinności łąkowej, drzew i krzewów – o gatunkach rodzimych;

2) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

2. W zakresie kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP_B** ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 21. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem **WS_B** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnym z możliwością lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych związanych z jego funkcjonowaniem i retencją wody;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w rejonie ul. Półwiejskiej
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1C**

§ 22. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN_C** 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 – o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynków mieszkalnych.

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

- 1) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° – 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, zadaszenia wejściowe,
 - 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 danego budynku mieszkalnego,
 - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 650 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w rejonie ul. 3 Maja
dla terenów określonych na załączniku graficznym 1D**

§ 23. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **MN/U_D** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego albo usługowego w zabudowie wolnostojącej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) usług ogólnych, z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² przy czym lokale handlowe o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150 m² można lokalizować wyłącznie w budynkach usługowych;
- 3) lokali użytkowych mieszczących usługi ogólne w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 5) budynków usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie od strony linii rozgraniczającej z terenem P/U_D;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U_D** ustala się:

- 1) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° – 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków jak wykusze i lukarny, zadaszenia wejściowe,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i 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 danego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - c) budynkami usługowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 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 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **KDW_D** lub przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami planu.

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

- 1) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w pkt 1 i pkt 2;
- 4) wiat;
- 5) budynków usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie od strony linii rozgraniczającej z terenem MN/U_D;
- 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_D** ustala się:

- 1) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 12,0 m;
- 3) wysokość hal namiotowych – nie większą niż 12,0 m;
- 4) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,8;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej KDD_D oraz z przyległych dróg publicznych położonych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę wojewódzką nr 307 położoną poza granicami planu.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD_D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – na zasadzie integracji z przyległą drogą publiczną położoną poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KDW_D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z chodnikiem, z dopuszczeniem realizacji w układzie jednoprzestrzennym.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w Troszyczynie dla terenów określonych na załączniku graficznym 1E

§ 27. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **MN/U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego – w zabudowie wolnostojącej albo bliźniaczej;
- 2) usług ogólnych w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 4) wolnostojących budynków gospodarczych, garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) budynków usługowych 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie od strony linii rozgraniczającej z terenem U_E;
- 6) stanowisk postojowych w formie naziemnej, pod wiatami, w garażach lub w bryle budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U_E** ustala się:

- 1) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° – 45°;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 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 budynków gospodarczych, garaży i wiat – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,50 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 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 650 m² – dla budynku w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 500 m² – dla budynku w zabudowie bliźniaczej;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych w tym z dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu.

§ 28. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **U_E** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej, zastrzeżeniem pkt 4:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) budynków magazynowych;
- 3) wiat;
- 4) budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie od strony linii rozgraniczającej z terenem MN/U_E;
- 5) stanowisk postojowych naziemnych, pod wiatami lub w budynkach.

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

- 1) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 2) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale od 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 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych, w tym położonych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę wojewódzką nr 307 położoną poza granicami planu.

§ 29. 1. Na terenie zieleni, oznaczonym symbolem **Z_E** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zieleni, w tym zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji zieleni zróżnicowanej w formie i wysokości: roślinności łąkowej, drzew i krzewów – o gatunkach rodzimych;
- 2) wiat;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) dróg dla pieszych, dróg dla rowerów;
- 5) urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

2. W zakresie kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z_E** ustala się:

- 1) dachy dowolne;

- 2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych, w tym położonych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę wojewódzką nr 307 położoną poza granicami planu.

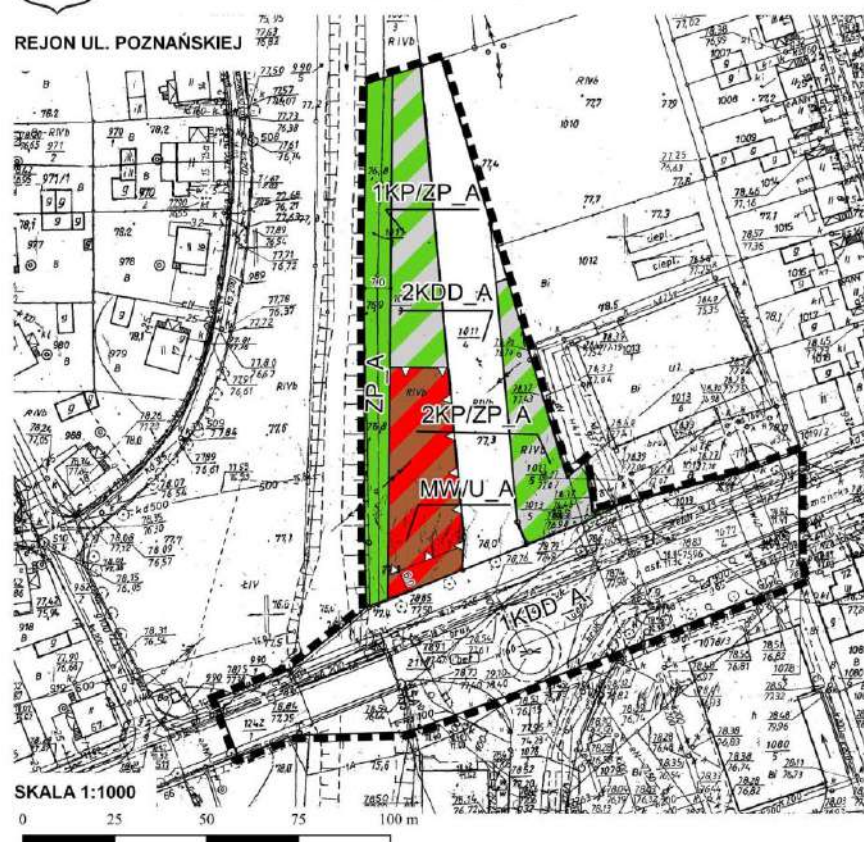
§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Eugeniusz Wojtkowiak



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, JODŁOWEJ,
PÓŁWIEJSKIEJ I 3 MAJA ORAZ DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI TROSZCZYN, W GMINIE OPALENICA**

Załącznik nr 1A do uchwały
Nr LXXXI/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 r.



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

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN/MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ, MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z TEREN ZIELENI
- DROGI GMINNE

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △△△ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MW/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KP/ZP TERENY PARKINGU I ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, JODŁOWEJ,
PÓŁWIEJSKIEJ I 3 MAJA ORAZ DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI TROSZCZYN, W GMINIE OPALENICA**

Załącznik nr 1B do uchwały
Nr LXXXI/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 r.

REJON UL. JODŁOWEJ



SKALA 1:1000



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

SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

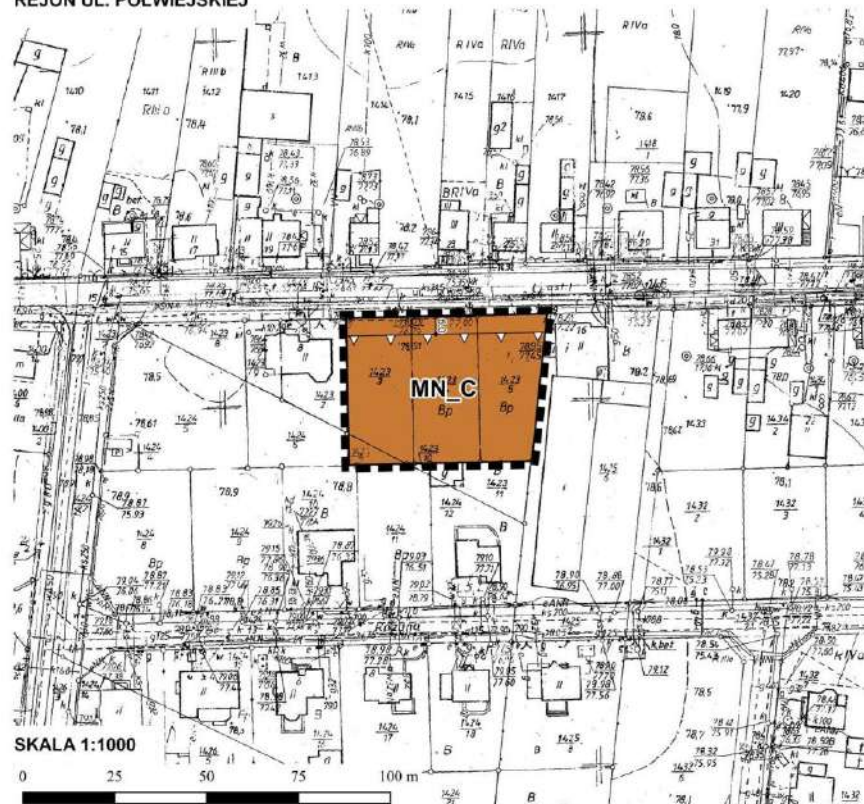
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH
NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
 - MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- OBSZAR 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 POZNAŃSKIEJ, JODŁOWEJ,
PÓLWIEJSKIEJ I 3 MAJA Oraz DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI TROSCZYN, W GMINIE OPALENICA**

Załącznik nr 1C do uchwały
Nr LXXXI/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 r.

REJON UL. PÓLWIEJSKIEJ



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

SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 MN_C Bp TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

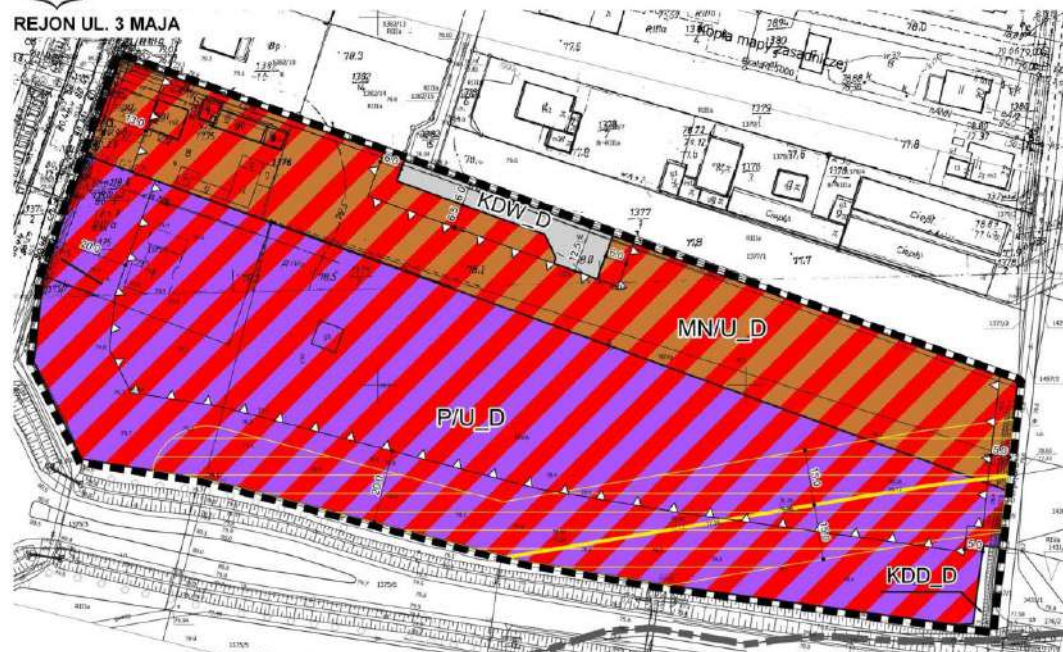
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ △ NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



**MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, JODŁOWEJ,
PÓŁWIEJSKIEJ I 3 MAJA ORAZ DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI TROSZCZYN, W GMINIE OPALENICA**

Załącznik nr 1D do uchwały
Nr LXXXII/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 r.

REJON UL. 3 MAJA



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA OPALENICA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG DN50
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU

SKALA 1:1000



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

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - P/U** TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 - DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI MIASTA OPALENICA W REJONIE ULICY POZNAŃSKIEJ, JODŁOWEJ,
PÓŁWIEJSKIEJ I 3 MAJA ORAZ DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI TROSZCZYN, W GMINIE OPALENICA**

TROSZCZYN

Załącznik nr 1E do uchwały
Nr LXXXI/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 r.

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

SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

--- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

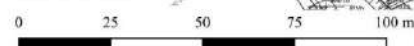
--- TERENY ZIELENI, TERENY SPORTU I REKREACJI

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH
NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z** TEREN ZIELENI

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2

do Uchwały Nr LXXXI/493/2023
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 16 listopada 2023 roku

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Opalenica

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Opalenica w rejonie ulicy Poznańskiej, Jodłowej Półwiejskiej i 3 Maja oraz dla części miejscowości Troszczyn, w gminie Opalenica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz.977 ze zm.) 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 Rady Miejskiej w Opalenicy załącznik do uchwały Nr LXXXI/493/2023 z dnia 16 listopada 2023 r.	Uwagi
1.1	17.11.2022	Osoby prawne	Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia funkcji terenów określonych w projekcie planu jako ZP_A oraz U/ZP_A na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami MNW/U.	Dz. ewid. nr 1011/1, 1011/3, 1011/4	U/ZP - teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej ZP – teren zieleni urządzonej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga <u>pierwotnie nieuwzględniona przez Burmistrza, jednak w związku z obecnym kształtem projektu planu należy uznać za uwzględnioną.</u>
1.2			Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia niewielkiej części działki 1011/5 na funkcję zieleni — U/ ZP.	Dz. ewid. nr 1011/5	KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na niewielką powierzchnię terenu i brak faktycznej możliwości realizacji funkcji usługowej.
2.1	29.11.2022	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o niedopuszczenie na terenie U_E lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.	Dz. ewid. nr 413/4, 413/3, 413/9	U – teren zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu ograniczenia możliwych inwestycji na terenie U_E, zwłaszcza że już istniejące funkcje mogą

							zostać zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2.2			Składający uwagę wnosi o zachowanie z możliwością zmiany przebiegu, aktualnie obowiązujących dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na nowo projektowanych terenach MN/U_E oraz U_E, a tym samym zachować istniejący już dostęp wszystkich nieruchomości znajdujących się na tych terenach do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną 3KDW wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego uchwałą nr VII/59/2019 Rady Gminy Opalenica z dnia 29 maja 2019 r. Właścicielami nowo projektowanych terenów MN/U_E oraz U_E nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jak również drogi 3KDW, są te same osoby. Mają one możliwość poprowadzenia dróg wewnętrznych na swoim terenie w taki sposób, aby zapewnić dostęp wszystkich swoich nieruchomości do drogi publicznej bez udziału gruntów, których właścicielami są osoby trzecie.	Dz. ewid. nr 413/4, 413/3, 413/9, 416/4, 416/7, 416/8, 416/11, 416/12, 416/13, 416/14	U – teren zabudowy usługowej MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie zachowania dróg wewnętrznych wyznaczonych w obowiązującym planie. Projekt został zmieniony w zakresie zapisu treści uchwały o zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej.
2.3			Wnosi o niedopuszczanie możliwości lokalizacji na działkach budowlanych graniczących z działką 414/3 a zawierających się w przedmiotowym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego: budynków gospodarczych, garaży i wiat, budynków usługowych, budynków magazynowych, budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych ani żadnych innych budynków w rozumieniu prawa budowlanego, innych niż już istniejące, w odległości mniejszej niż	Dz. ewid. nr 413/4, 413/3, 416/13	U – teren zabudowy usługowej MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	Uwaga bezzasadna. Plan dopuszcza na terenie U-E w §27 ust. 1 pkt 4 jedynie: lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy <u>wyłącznie od strony linii rozgraniczającej z terenem MN/U_E</u> . Zatem zgodnie z zapisami projektu planu nie jest możliwe przybudowanie się do innych granic działek budowlanych.

			przewidziane prawem budowlanym, to jest 3-4 metry.				
3.1	13.04. 2023 r.	Osoba fizyczna	Składający uwagę wnosi o ponowne rozpatrzenie uwag, które zostały nieuwzględnione t.j. o niedopuszczenie na terenie U_E lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jeżeli aktualne użytkowanie już powoduje znaczące oddziaływanie na środowisko, to doprecyzować i dopuścić tylko te przedsięwzięcia, które aktualnie występują. Należy wspomnieć, że w najbliższej odległości przebiega rzeka Mogilnica, której potencjalne zanieczyszczenie może znacząco oddziaływać na obszar chroniony Natura 2000.	Dz. ewid. nr 413/4, 413/3, 413/9	U – teren zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	Na chwilę obecną trudno przewidzieć dokładnie jakiego rodzaju przedsięwzięcia będą się mieścić. Doprecyzowano zapis uchwały w takim zakresie, że przedsięwzięcia te mogą być związane wyłącznie z dopuszczoną funkcją zabudowy na wymienionych w uchwale terenach, choć jest to oczywiste ze względu na dopuszczone obiekty budowlane na tym terenie.
3.2			Wnosi o zachowanie, z możliwością zmiany przebiegu, aktualnie obowiązujących dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na nowo projektowanych terenach MN/U_E oraz U_E, a tym samym zachować istniejący już dostęp wszystkich nieruchomości znajdujących się na tych terenach do drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną 3KDW wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzonego uchwałą nr VII/59/2019 Rady Gminy Opalenica z dnia 29 maja 2019 r.	Dz. ewid. nr 413/4, 413/3, 413/9, 416/4, 416/7, 416/8, 416/11, 416/12, 416/13, 416/14	U – teren zabudowy usługowej MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	uwaga nieuwzględniona	W zakresie nieobjętym niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostają zachowane przebiegi dróg wewnętrznych. Celem projektu jest m.in. rezygnacja z wyznaczonych dróg wewnętrznych w związku z umożliwieniem większej swobody w kształtowaniu obiektów budowlanych na terenach należących do jednego właściciela/podmiotu gospodarczego.
4.	14.04. 2023 r.	Osoba prawna	Składający uwagę wnosi o: zmianę przeznaczenia części działki 1011/4 pod zieleń z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych na terenie działki oraz z możliwością realizacji obiektów małej architektury i ciągów pieszych. W obecnym projekcie planu działka przeznaczona jest w całości pod drogę publiczną klasy dojazdowej 2KDD_A.	Dz. ewid. nr 1011/4	KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej	uwaga nieuwzględniona	Działka nr 1011/4 pozostanie przeznaczona pod drogę publiczną.

5.1	07.08. 2023 r.	Osoba prawna	Składający uwagę wnosi o dopuszczenie dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U_A możliwości lokalizacji budynku w granicy działek 1011/3 i 1011/1, których jest właścicielem.	Dz. ewid. nr 1011/3, 1011/1	Ustalenia planu	uwaga nieuwzględniona	Odległości sytuowania budynku od granic działki budowlanej regulują przepisy odrębne. Nie ma potrzeby wprowadzania zapisu do planu.
5.2			Wnosi o dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej 2KDD_A dla spełnienia normatywu parkingowego dla terenu MW/U_A.	Dz. ewid. nr 1011/4	KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej	uwaga nieuwzględniona	Nie przewiduje się możliwości bilansowania stanowisk postojowych w pasie drogi publicznej 2KDD_A, które umożliwiłyby bilansowanie normatywu parkingowego dla terenu MW/U_A. W celu dodatkowego bilansowania miejsc parkingowych dla terenu MW/U_A, wyznaczono tereny 1KP/ZP_A i 2KP/ZP_A.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr LXXXI/493/2023

Rady Miejskiej w Opalenicy

z dnia 16 listopada 2023 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 2023 r. poz. 977 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 LXXXI/493/2023
RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY
z dnia 16 listopada 2023 r.
Zalacznik4_.xml