



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 września 2016 r.

Poz. 5541

UCHWAŁA NR XXVIII/179/2016 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

z dnia 31 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica, zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/257/2009 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Opalenica" uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce”;
- 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem usług na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;

- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, w tym szklarnie, altany, szopy, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na powierzchni działki budowlanej;
- 8) szerokości frontowej działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi, dojazdu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 12) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć zieleni nieurządzoną lub urządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku plany symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E;
- 8) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1R;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 10) teren drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW;
- 14) teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDx.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

- 2) lokalizowanie zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3-6;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat przy przystankach autobusowych poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizację pozostałych wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 5) na terenie działek narożnych dopuszczenie odstępiania od lokalizowania budynków u zbiegu ściśle oznaczonych obowiązujących linii zabudowy i usytuowania budynku zgodnie z jedną obowiązującą linią zabudowy;
- 6) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, wiat dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) na terenie 1R lokalizowanie budowli rolniczych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami lokalizacji budowli rolniczych określonymi na rysunku planu;
- 8) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 9) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 10) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 11) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 12) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznego ciągu pieszo – jezdnego wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) zakaz budowy od strony dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznego ciągu pieszo – jezdnego ogrodzeń z przeszłowych elementów betonowych;
- 14) lokalizację szyldów, tablic i urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na terenach MN/U, U, RM w liczbie nie większej niż jedną tablicę reklamową i jedno urządzenie reklamowe na jednej działce, powierzchnię płaszczyzny pojedynczej tablicy i urządzenia reklamowego nie większą niż 3,0m² i wysokość całkowitą tablicy i urządzenia reklamowego nie większą niż 4,0m,
 - b) lokalizację szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny pojedynczego szyldu, tablicy informacyjnej nie większej niż 2,0m² o wysokości całkowitej nie większej niż 3,0m,
 - c) górne krawędzie tablic i urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - d) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych umieszczanych na budynku wyłącznie do wysokości dolnej krawędzi okien drugiej kondygnacji budynku;
- 15) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów 1RM, 2RM oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 3 oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - e) w przypadku lokalizacji na terenie U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w przypadku lokalizacji na terenie U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz przetransportowania zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne, wykorzystanie do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich lub wywóz na składowisko odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu, ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia wielkopolskiego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace archeologiczne; wniosek o uzyskanie pozwolenia na prace archeologiczne winien być złożony do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie ustala się.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych: nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznego ciągu pieszo – jezdno zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznego ciągu pieszo – jezdno w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni terenu inwestycji lub w garażu, z uwzględnieniem pkt 4, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie MN:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku.
 - b) na terenach MN/U:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) na terenach U nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) na terenach RM nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - e) na terenie US nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
 - b) z terenów utwardzonych, w tym dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lub zbiorników retencyjnych, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem;
- 5) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 6) realizację i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; kolizje z istniejącym uzbrojeniem podziemnym lub nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: nie ustala się.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie więcej niż 6,0m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
 - g) poziom parteru nowych budynków:
 - niepodpiwniczonych: nie wyższy niż 1,0m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych: nie wyższy niż 1,50m nad poziomem terenu,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego o jednej kondygnacji: 30°-45°,
 - budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach: 35°-45°,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 45°,
 - k) kolor pokrycia dachów budynków w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - l) w granicy terenów 2MN, 3MN, 6MN, 7MN nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m i 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3, 4:
 - a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) na terenie 3MN nie mniejszą niż 600m²,

- c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przylegających do placu do zawracania samochodów w drogach bez przejazdu, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego albo budynku garażowego, albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,0 m,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,0 m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do 2,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1,
 - g) poziom parteru nowych budynków:
 - niepodpiwniczonych: nie wyższy niż 1,0m nad poziomem terenu,
 - podpiwniczonych: nie wyższy niż 1,50m nad poziomem terenu,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o jednej kondygnacji: 30°-45°,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego o dwóch kondygnacjach: 35°-45°,
 - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 45°,
- k) kolor pokrycia dachów budynków w odcieniu czerwonym, brązowym lub grafitowym,
- l) w granicy terenów 2MN/U, 3MN/U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m i 5,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3, 4:
- a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) na terenie 1MN/U nie mniejszą niż 700m²,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 4:
- a) nie mniejszą niż 20,0m, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz działek przylegających do placu do zawracania samochodów w drogach bez przejazdu, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg, publicznego ciągu pieszo – jezdnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 4;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.
- § 16.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) budowę budynków usługowych, budynków garażowych z uwzględnieniem §5 pkt 1, 2,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - j) na terenie 2U należy urządzić pas zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b,

- b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli rolniczych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,50m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie, dachy jednospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - j) na terenie 2RM nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. d, pkt 4;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 18. Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - b) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie mniej niż 2% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 9,0m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - f) dopuszczenie podpiwniczenia z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

- g) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - h) nachylenie połaci dachowych: do 45°;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 800,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. e, pkt 4;
 - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz budowy budynków,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
 - c) w granicy terenu 2E nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej o szerokości nie mniejszej niż 3,0m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 21. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze,
 - b) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - d) dopuszczenie budowli rolniczych z uwzględnieniem §4 pkt 7,

- e) dopuszczenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie cieków, rowów jako otwartych z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie budowy nie więcej niż jednego mostu o szerokości nie większej niż 10,0m związanego z przejazdem przez ciek, rów na działkę budowlaną,
 - c) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, przejść, przepustów,
 - d) dopuszczenie drzew i krzewów wzdłuż cieków, rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) do terenu 1WS, 3WS dostęp z przylegających do terenu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) do terenu 2WS dostęp z przylegających do terenu dróg, w tym poprzez teren 2ZP zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) do terenu 4WS dostęp z drogi 1KDZ poprzez teren 1ZP zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) do terenu 5WS dostęp z drogi 5KDW poprzez teren 2RM zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy zbiorczej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych;
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 24. Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 25. Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych;
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 27. Dla terenu publicznego ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację publicznego ciągu pieszo – jezdnego,
 - b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej w pasach dróg;
- 2) dopuszczenie podziału zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30 %.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Opalenicy
(-) Eugeniusz Wojtkowiak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXVIII/179/2016
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 31.08.2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§1.

1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVIII/179/2016
Rady Miejskiej w Opalenicy
z dnia 31.08.2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Łęczyce, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga, co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, publicznego ciągu pieszo - jezdnego, przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.