

2912

**UCHWAŁA Nr XXV/209/09 RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY**

z dnia 26 czerwca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica – Jastrzębniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Opalenicy uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/113/2008 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 28 marca 2008 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica - Jastrzębniki oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica, zatwierdzonym uchwałą Nr XXX/253/02 Rady Miejskiej w Opalenicy z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opalenica, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica – Jastrzębniki, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działki o nr ewid. 25, 27, 29 położone w Łęczycach, ograniczone od północy drogą powiatową o nr ewid. działki 16/2, od wschodu granicą z działką o nr ewid. 23, od południa granicą z działkami o nr ewid. 23, 21, 22, od zachodu granicą z działką o nr ewid. 24 oraz przedzielone drogami wewnętrznymi o nr ewid. działek 26, 28 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica - Jastrzębniki” opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Przedstawione na rysunku planu ustalenia planu są obowiązujące.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczone min. 60% długości ściany frontowej budynku mieszkalnego, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych;
- 5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części stanowiącą pionowy wymiar budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżej położonej powierzchni przekrycia dachowego;
- 6) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi;
- 7) liczba kondygnacji budynków – należy rozumieć jako liczbę kondygnacji nadziemnych.

§3. Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1 ust. 2, na tereny określone na rysunku

planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4KDw, 5KDw, 6KDw, 7KDw.

**§4.** Na rysunku planu oznaczono następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw.

**§5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zezwala się na budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, rozbiórkę i remont zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Rozdziale II;
- 2) ustala się lokalizowanie budynków mieszkalnych zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 3) ustala się lokalizowanie wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) przy lokalizowaniu budynków budowli należy zachować bezpieczne odległości od urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określone przez gestora sieci;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji.

**§6.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się działalności i lokalizacji obiektów o negatywnym wpływie na jakość wód powierzchniowych i gruntowych;
- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Opalenicy lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki;
- 3) w nowolokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo – technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe, z wyłączeniem paliw węglowych lub wykorzystywać alternatywne źródła energii;
- 4) na terenach podlegających ochronie akustycznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, do poszczególnych rodzajów terenów przeznaczonych pod zabudowę

mieszkaniową jednorodziną należy zaliczyć tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 6) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu objętego niniejszym planem należy uwzględnić przepisy odrębne wynikające z położenia terenu w obrębie obszarów najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych OWO i ONO.

**§7.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

**§8.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: określono w Rozdziale II.

**§9.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach określonych w Rozdziale II.

**§10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji stacji telefonii komórkowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, bądź mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

**§11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla pojedynczego budynku mieszkalnego, w tym miejsca postojowe mogą być zlokalizowane w garażach;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę i remonty urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem obowiązujących przepisów technicznych i regulacji prawnych;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, z zapewnieniem usuwania i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej;

- 5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu, wód powierzchniowych i otwartych rowów;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej;
- 9) kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 10) w przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych oraz innych sieci infrastruktury technicznej nakazuje się właścicielowi nieruchomości udostępnienie pasa terenu wzdłuż drogi do ich lokalizacji;
- 11) ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:
  - a) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Opalenica oraz przepisami odrębnymi,
  - b) odpady niebezpieczne winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach, transportowane do miejsc odzysku bądź unieszkodliwiania oraz usuwane przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych: ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

**§13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się podział działki pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowoprojektowanej działki budowlanej: 700,0 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontowej nowoprojektowanej działki: 25,0 m, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb, bez konieczności zachowania ustaleń określonych w lit.a;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego, w tym z wbudowanym, dobudowanym garażem oraz jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego lub garażowo-gospodarczego,
  - b) opuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) powierzchnia zabudowy: maks. 35% powierzchni działki, w tym powierzchnia zabudowy budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 65,0 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość budynku mieszkalnego: 1-2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - f) wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 1-2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 6,5 m,
  - g) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
  - h) nachylenie głównych połaci dachowych budynków: 35°-45°,
  - i) ustala się usytuowanie głównej kalenicy bryły budynku mieszkalnego równoległe do obowiązującej linii zabudowy,
  - j) pokrycie dachów budynków: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglano-czerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - k) zakazuje się budowy od strony drogi ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzenia należy realizować jako ażurowe w min.50% lub jako żywopłoty,
  - l) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych przy wewnętrznych granicach nowowydzielonych działek budowlanych,
  - m) na terenie 3MN dopuszcza się budowę budynków w odległości min. 2 m od granicy z działką o nr ewid. 23;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd z drogi powiatowej, przylegającej bezpośrednio do terenu objętego planem,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

**§14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4KDw, 5KDw, 6KDw, 7KDw:

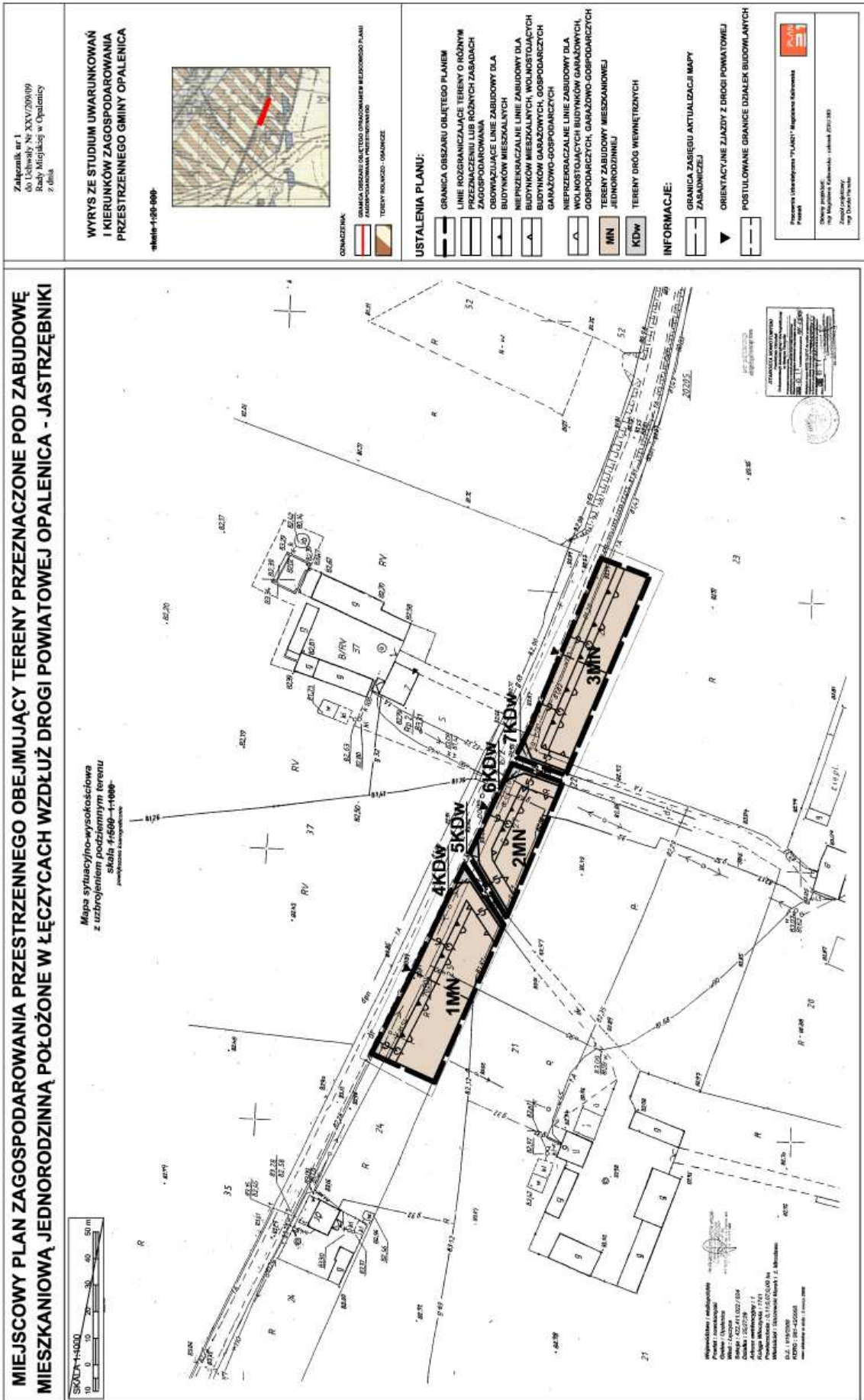
- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady podziału nieruchomości: tereny dróg wyznaczają linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość terenu przeznaczonego pod poszerzenie dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parametry zagospodarowania dróg należy określić w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0%.

### ROZDZIAŁ III Ustalenia końcowe

**§15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opalenicy.

**§16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) *Krzysztof Czarnuszka*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXV/209/09  
Rady Miejskiej w Opalenicy  
z dnia 26 czerwca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica - Jastrzębniki

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz 1413). Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga co następuje:

§1.1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica - Jastrzębniki.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXV/209/09  
Rady Miejskiej w Opalenicy  
z dnia 26 czerwca 2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OPALENICY

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone w Łęczycach wzdłuż drogi powiatowej Opalenica – Jastrzębniki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz 1413) Rada Miejska w Opalenicy rozstrzyga co następuje:

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

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z planem miejscowym oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem miejscowym a także zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

§2.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej określone w planie miejscowym będą w całości finansowane przez właściciela nieruchomości objętej planem miejscowym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie miejscowym nie obciążą budżetu gminy Opalenica.