

Uchwała Nr XXXI/155/02  
Rady Gminy Krzemieniewo  
z dnia 19 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oporowo.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r., Dz. U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy Krzemieniewo Nr VII/42/99 z dnia 8 czerwca 1999 r. oraz Nr VIII/54/99 z dn. 20 czerwca 1999 r., Rada Gminy Krzemieniewo uchwała, co następuje:

## ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

### § 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Oporowo.

1. Plan obejmuje obszary oznaczone na rysunku planu w skali 1 : 10 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie przebiegu linii rozgraniczających i oznaczeń przeznaczenia terenów położonych w granicach opracowania oraz przebiegu stref ochrony konserwatorskiej.

### § 2

Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

1. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz z prawomocne decyzje administracyjne.
2. Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:10 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć przeważający rodzaj funkcji obiektów na terenach przeznaczonych na ten cel i wydzielonych z obszaru gminy liniami rozgraniczającymi.
4. Funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć taki rodzaj funkcji obiektów, który realizowany na terenach funkcji podstawowej stanowi jego uzupełnienie nie powodując uciążliwości dla środowiska przyrodniczego oraz naruszenia interesu prawnego lub uprawnień osób trzecich.
5. Funkcji wykluczonej – należy przez to rozumieć taki rodzaj funkcji obiektów, który nie może być realizowany na wskazanym terenie.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### § 3

Szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb środowiska kulturowego. Na obszarze wsi Oporowo obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefa A ochrony konserwatorskiej.

Strefa ta obejmuje:

- zespół pałacowo – parkowy z zabudową folwarczną,
- zespół kościelny wraz z najbliższym otoczeniem,
- cmentarz rzymsko – katolicki,
- aleję drzew liściastych przy drodze z Oporowa do Oporówka.

W strefie obowiązuje:

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, dążenie do odtworzenia zniszczonych elementów układu i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej koncepcji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły obiektów oraz lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) usunięcie obiektów dysharmonizujących z historyczną zabudową lub zasłaniających widok na zabytek,
- 3) dostosowanie funkcji współczesnych do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów,
- 4) uzyskanie stosownego zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na lokalizację nowych obiektów na terenie strefy oraz na prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych i robót budowlanych w obiektach zabytkowych i w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

## 2. Strefa E - ochrony ekspozycji.

Strefa ta obejmuje swym zasięgiem obszar po obu stronach drogi powiatowej Nr 21244 Oporowo – Oporówko (teren ekspozycji na wieś Oporowo z dominantą kościoła na osi alei).

W strefie tej nie należy lokalizować nowych obiektów, a ewentualne nowe zagospodarowanie terenu należy uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## 3. Strefa ochrony archeologicznej.

- a) Uzgadnianie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- b) Zawiadamianie zarządu gminy lub zarządu powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków o ujawnieniu, podczas prowadzenie robót ziemnych lub budowlanych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku z równoczesnym zabezpieczeniem odkrytego przedmiotu i wstrzymaniem wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeśli zarządzenie nie zostało doręczone w terminie, przerwane roboty mogą być podjęte. (art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury.)
- c) Zawiadamianie wojewódzkiego konserwatora zabytków, albo zarządu gminy lub powiatu o znalezieniu przedmiotu archeologicznego lub odkryciu wykopaliska z równoczesnym, odpowiednim ich zabezpieczeniem. Dopełnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa.

## § 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Podjęcie działań w zakresie realizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków.
2. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
3. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
4. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.

5. Utrzymanie drożności cieków wodnych i podnoszenie klasy ich czystości.
6. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
7. W miarę możliwości do ogrzewania stosować ekologiczne nośniki energii.
8. Zachowanie istniejącego drzewostanu, cieków wodnych i obniżeń terenowych a także systemów melioracyjnych – zgodnie z przepisami szczególnymi.
9. Tereny rolne przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) – zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wydana przez:
  - Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.051/602-268/00 z dnia 11.05.2001 r.,
  - Wojewodę Wielkopolskiego Nr GN.Le-77110/1/2001 z dnia 19.06.2001 r..Do czasu uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, grunty pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 5

Linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych.

1. Adaptacja układu ulic do obecnych potrzeb przez ich modernizację i dostosowanie do parametrów technicznych ustalonych w przepisach szczególnych (Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (DZ. U. Nr 43 poz. 430)).
2. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających:
  - a) ulica w śladzie dróg powiatowych Nr 21244, 21252 – 20 m,
  - b) ulica w śladzie drogi gminnej Nr 005 i ulice lokalne – 12 m,
  - c) ulice dojazdowe – 10 m.
3. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zapewniające pole widoczności, nie mniejsze niż 5x5 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni:
  - a) ulicy w śladzie dróg powiatowych Nr 21-244, 21252 – 10 m,
  - b) ulicy w śladzie drogi gminnej Nr 005 i ulic dojazdowych – 8 m,
  - c) ulic lokalnych – 6 m,
  - d) w przypadku zabudowy uzupełniającej w linii zabudowy istniejącej lecz nie bliżej niż 8 m dla dróg powiatowych i 6 m dla lokalnych i dojazdowych.
5. Odstępy między włączeniami, na terenach zabudowanych, do drogi powiatowej 300 m (wyjątkowo 150 m po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Powiatowych).
6. Wykonanie komunikacyjnych ścieżek rowerowych o szerokości 1,5 m wzdłuż dróg łączących Oporowo z miejscowościami Oporówko i Łęka Wielka.
7. W przypadku realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora.
8. Drogi gruntowe, będące ulicami lokalnymi lub dojazdowymi powinny być przebudowane na drogi o nawierzchni ulepszonej lub bitumicznej.
9. Zasady przebudowy lub modernizacji dróg, przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leżących w strefach ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, muszą być uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## § 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących ujęć wody i rozbudowanej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych. Rozbudowa sieci w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
2. Obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia obiektów do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków lub budowy indywidualnego systemu oczyszczania ścieków.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących sieci średniego napięcia 15 kV, istniejących i modernizowanych w miarę potrzeb stacji transformatorowych oznaczonych symbolem graficznym i rozbudowę istniejącej sieci linii rozpraszających 0,4 kV odpowiednio do potrzeb inwestorów określonych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji a nowe linie elektroenergetyczne lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg poza jezdnią.
5. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
6. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1 kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN-75/E-05100.
7. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
8. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w projektach zagospodarowania terenu lub działki budowlanej.

## § 7

Funkcje terenów oraz warunki kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania.

W celu prawidłowego wyboru formy budynków i rozwiązań architektonicznych, ustala się obowiązek udostępnienia osobom występującym o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu Wzornika architektury województwa leszczyńskiego, opracowanego przez WBPP w Lesznie w 1992 r.

Powiększenie obszaru zwartej zabudowy wsi może nastąpić przez zabudowę działek położonych nie dalej niż 30 m od granicy zwartej zabudowy, budynkami związanymi z funkcją stanowiącą kontynuację funkcji terenu przyległego do granicy w tym miejscu.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Funkcja podstawowa – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz zagrodowe.
  - 2) Funkcja uzupełniająca – usługi w zakresie zadań publicznych i komercji oraz nieuciążliwa działalność gospodarcza.
  - 3) Funkcja wykluczona – szkodliwa dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i przetwórcza.
  - 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się podziały wewnętrzne terenu, które muszą zapewnić bezpośrednią, bezpieczną i zgodną z normami technicznymi dostępność do drogi publicznej, pod warunkiem uzyskania następujących szerokości frontu działek:
      - przy zabudowie zagrodowej – 30 m,
      - przy zabudowie jednorodzinnej – 20 m,
      - przy zabudowie bliźniaczej – 15 m każda,
      - przy zabudowie związanej z działalnością gospodarczą – 25 m,

- b) wprowadza się zakaz lokalizacji usług i działalności rzemieślniczej, które związane są z wytwarzaniem niebezpiecznych ścieków technologicznych, pyłów, gazów i odpadów,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją uzupełniającą rzemieślniczą wbudowaną – 700 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej i odrębnych budynków usługowych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – 2000 m<sup>2</sup>.
- 5) Parametry zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
  - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
  - c) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°,
  - d) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz schodkowych zwieńczeń ścian,
  - e) ustala się wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 7 m, licząc od poziomu terenu do linii okapu,
  - f) minimalna odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w §5 pkt 4, z zachowaniem szerokości ulic jak w §5 pkt 2,
  - g) przy zabudowie stanowiącej uzupełnienie zabudowy istniejącej przy drodze publicznej, budynki należy sytuować w linii zabudowy większości budynków przy tej ulicy, z jednoczesnym zachowaniem minimalnych odległości linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni o których mowa w pkt f. Na zmniejszenie tej odległości w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może wyrazić zgodę właściwy zarząd drogi,
  - h) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie,
  - i) zgodnie z warunkami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej „A i E” oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 15 poz.140 z 1999 r.).

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PP, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa – działalność produkcyjna i przetwórcza.
- 2) Funkcja uzupełniająca – działalność rzemieślnicza.
- 3) Funkcja wykluczona – zabudowa mieszkaniowa.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) możliwa jest przebudowa i rozbudowa istniejących budynków zgodnie z warunkami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej A oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 15 poz.140 z 1999 r.).
- b) Nowe budynki administracyjne i socjalne lokalizować wzdłuż drogi P 21252

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem PP-U, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja podstawowa – działalność produkcyjna i przetwórcza
- 2) Funkcja uzupełniająca – działalność usługowa.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zgodnie z warunkami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej A oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14

grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 15 poz.140 z 1999 r.),

b) obowiązuje zachowanie strefy ochronnej od cmentarza.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UKs, obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja podstawowa – usługi kościelno-sakralne (teren kościoła).

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z warunkami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej A oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 15 poz.140 z 1999 r.).

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC, obowiązują następujące ustalenia:

3) Funkcja – cmentarz rzymsko – katolicki, czynny.

4) Zasady zagospodarowania terenu:

a) zwiększanie intensywności powierzchni zielonych na terenie obiektu,

b) obowiązuje zachowanie strefy ochronnej od zabudowy mieszkaniowej (50 m),

c) prace modernizacyjne zgodnie z warunkami ustalonymi dla strefy A ochrony konserwatorskiej.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZDP obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja – zieleń parkowa w strefie konserwatorskiej A.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zgodnie z warunkami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej A oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ.U. Nr 15 poz.140 z 1999 r.),

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WW, obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja - ujęcie wody Drobnin.

2) Status prawny – ujęcie bez zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych.

3) Strefa ochrony do wyznaczenia w procedurze wynikającej z przepisów szczególnych.

8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem określającym transformator obowiązują następujące ustalenia:

1) Teren stacji transformatorowych.

2) Zasilanie liniami energetycznymi średniego napięcia – 15 kV.

3) Modernizacja urządzeń w miejscach ich dotychczasowej lokalizacji.

## ROZDZIAŁ III

### USTALENIA KOŃCOWE

#### § 8

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

1) Stawka procentowa w odniesieniu do wszystkich terenów objętych niniejszym planem wynosi 0%.

#### § 9

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/95/93 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 29.12.1993 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 12/93, w części dotyczącej terenów objętych niniejszą uchwałą.

#### § 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Krzemieniewie.

#### § 11

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