

UCHWAŁA NR LII/309/2022
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA

z dnia 19 października 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXIII/138/2020 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXIII/138/2020 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 22 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej, przedstawiono na rysunku planu.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, w 2 ramach, przedstawiający obszary objęte planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię ściśle regulującą usytuowanie budynków;
- 5) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy lub obowiązującą linię zabudowy;
- 6) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;

- 7) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 10) funkcjonalności drogowej – należy przez to rozumieć lokalne poszerzenia dróg, w szczególności potrzebne do urządzenia skrzyżowania lub zakrętu.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:
- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w szczególności określających funkcjonalność drogową;
 - 2) położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się linie zabudowy, które nie dotyczą:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych;
- 3) wymagania dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli lico jednej ze ścian zewnętrznych co najmniej jednego z budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych na działce budowlanej, znajduje się w obowiązującej linii zabudowy na długości co najmniej 3 m;
- 4) obowiązująca linia zabudowy działa jak nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, dopiero po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt 3,
 - b) zawsze dla budynków gospodarczych, budynków garażowych;
- 5) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;

- 6) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszary objęte planem nie znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3) rozwiązanie ewentualnej kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora odpowiednich metod projektowych i budowlano-wykonawczych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU, UMN, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

§ 8. Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w terenie 2UMN ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej oraz bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 2) w terenach 1MN1, 1MN2, 1MNU1, 1MNU2, 1UMN ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej oraz bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem:

- a) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,
- b) w odległości do 4 m od granic sąsiednich działek budowlanych ustala się maksymalną wysokość budynków na 5 m, jeśli przepisy odrębne jeszcze bardziej nie ograniczają tej wysokości.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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:

- 1) w obszarach objętych planem brak terenów górniczych;
- 2) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

§ 14. Dla obszarów objętych planem, ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;

- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg;
- 2) lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 3) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

§ 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 900 m², co nie dotyczy działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN1, 1MN2, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lecz nie więcej niż dwóch na działce budowlanej,
- b) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
- b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie ustala się,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,5,
 - minimalna: 0,01,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §10:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 7 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, przy czym:
 - dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
 - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU1**, **1MNU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, w łącznej ilości nie większej niż dwa na działce budowlanej,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,6,
 - minimalna: 0,01,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §10:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 7 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
 - i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, przy czym:
 - dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
 - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
 - j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UMN, 2UMN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, w łącznej ilości nie większej niż trzy na działce budowlanej,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,01,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §10:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. b: 7 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
 - i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45, wielospadowe o kącie nachylenia 25-45, przy czym:
 - dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
 - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13-30 oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
 - j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;

- 2) teren 1KDD o szerokości 6,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi poszerzenie drogi dojazdowej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

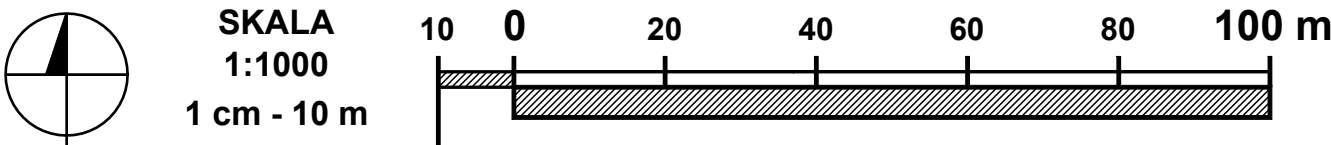
- 1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;
- 2) teren 1KDW o szerokości 10,0 m, 12,0 m oraz 22,0 m, (z funkcjonalnością drogową), stanowi drogę wewnętrzną,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
OPATÓW, W SĄSIEDZTWIE ULIC: POZNAŃSKIEJ I KĘPIŃSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/309/2022
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA z dnia 19 października 2022 r.



USTALENIA PLANU

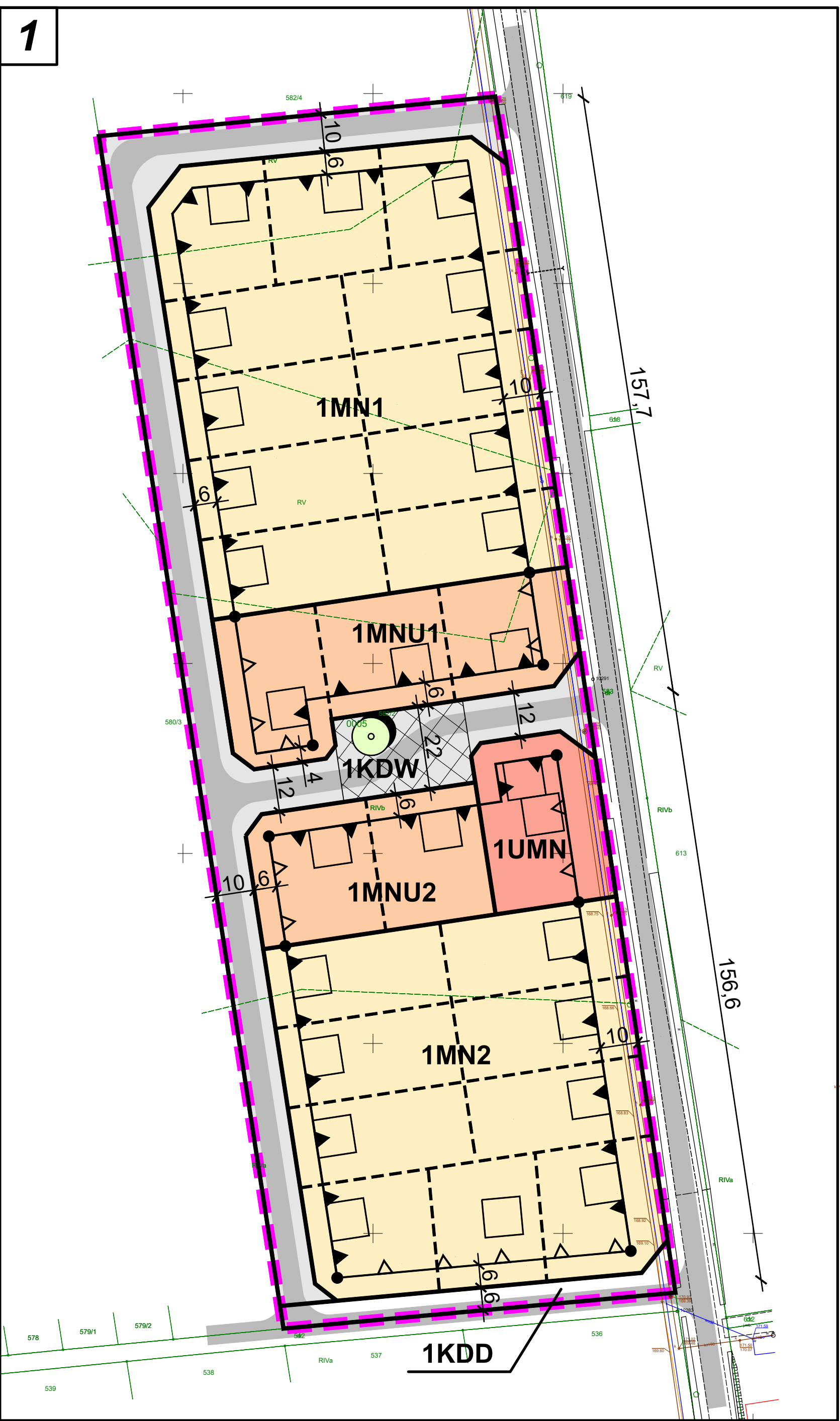
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UMN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA DOJAZDOWA
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

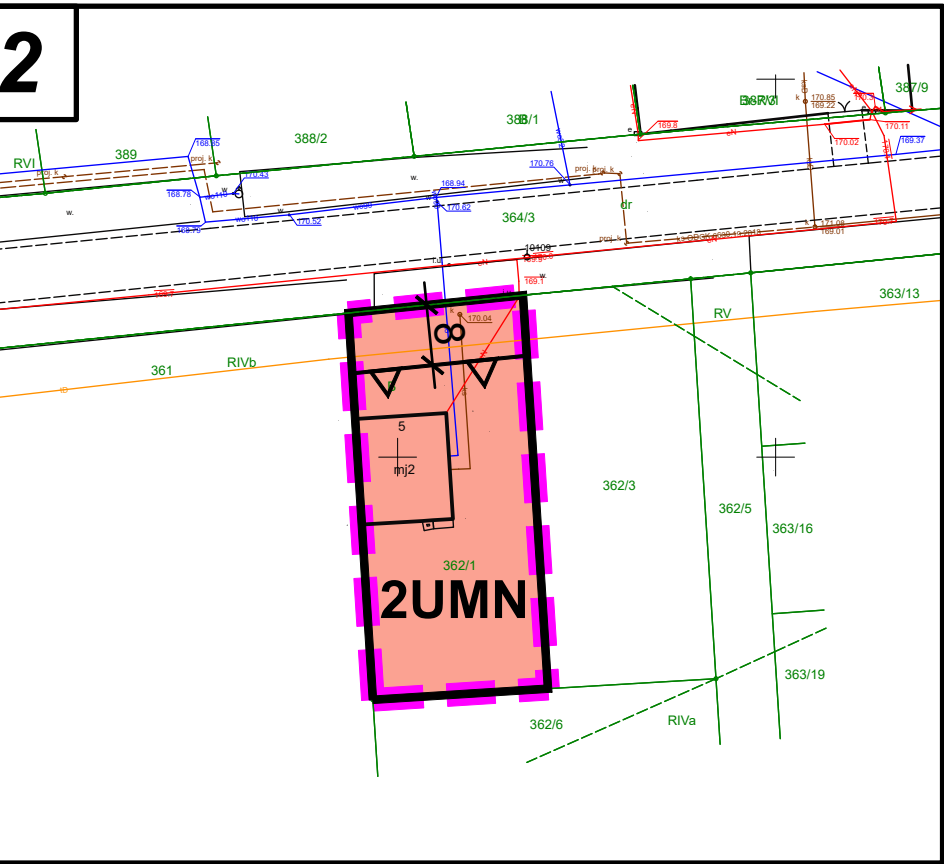
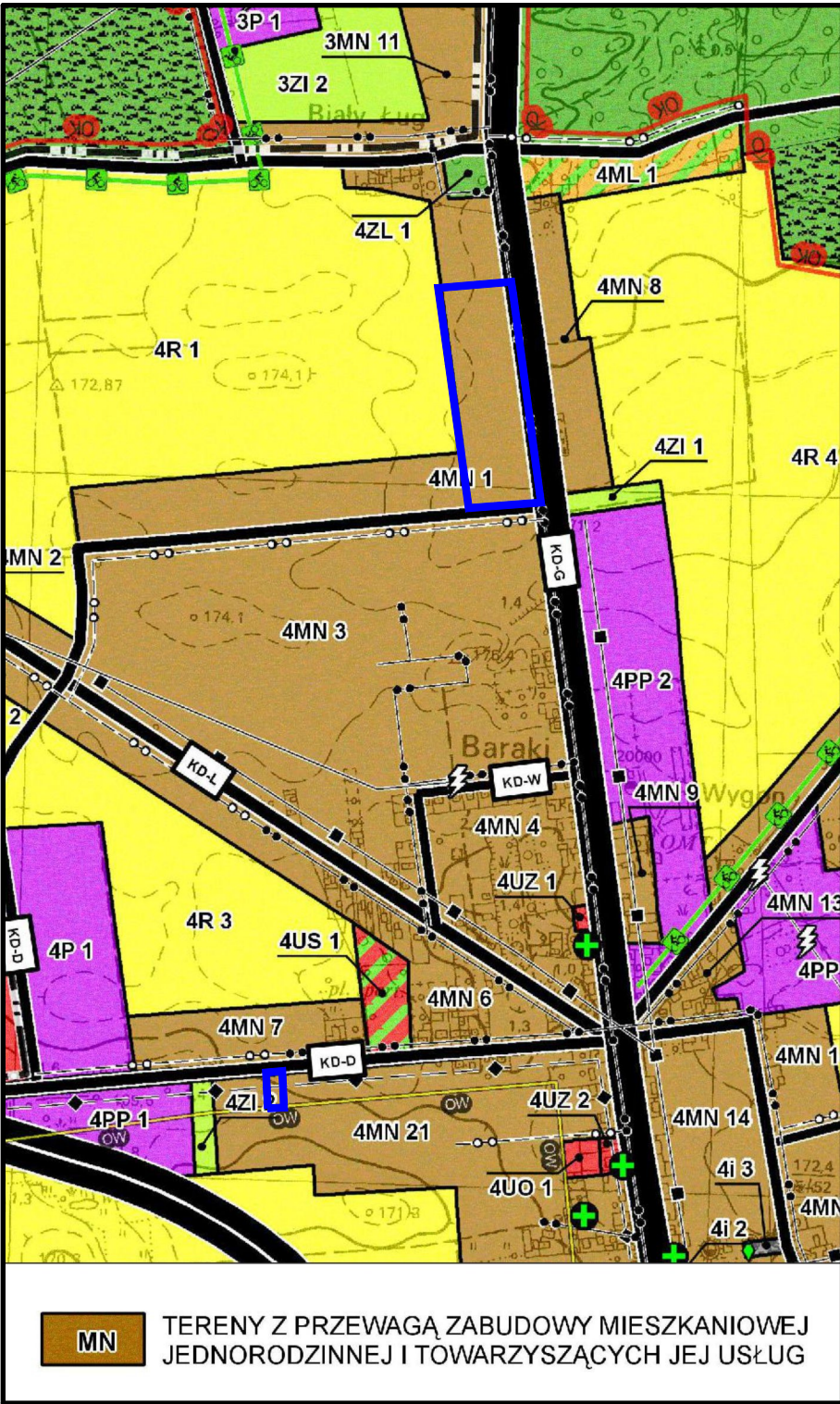
- 12 LINIE WYMIAROWE [m]
- PRZEWIDYWANE LINIE PODZIAŁU TERENU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- SPECJALNA POSADZKA
(NP. WYRÓŻNIENIE RYSUNKIEM LUB KOLOREM)
- JEZDNIA
- SYMBOL BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO,
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO, USŁUGOWEGO
- DRZEWO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁĘKA OPATOWSKA

SKALA
1 : 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 sierpnia 2022 r. do 26 sierpnia 2022 r.

Uwagi do przedmiotowego dokumentu można było składać od dnia 5 sierpnia 2022 r. do dnia 9 września 2022 r.

We wskazanym terminie nie wpłynęła uwaga.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej zostaną zagospodarowane i zabudowane nowe tereny gminy. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne, polegające w szczególności na wykupie i urządzeniu drogi oraz na budowie infrastruktury technicznej.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o środki własne gminy oraz środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/309/2022

Rady Gminy Łęka Opatowska

z dnia 19 października 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie do uchwały Nr LII/309/2022

Rady Gminy Łęka Opatowska

z dnia 19 października 2022 r.

do uchwały Nr LII/309/2022 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 19 października 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Łęka Opatowska ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXIII/138/2020 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Opatów, w sąsiedztwie ulic: Poznańskiej i Kępińskiej.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające oraz istniejące zagospodarowanie.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1)reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- 2)ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie gabarytów obiektów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium

7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp.	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszar planu jest zbyt mały, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadają w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a.na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b.na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne,	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

	elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	
--	---	--

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 29 czerwca 2016 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

1)w zakresie dostępności architektonicznej:

- a)zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b)instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c)zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d)zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.),
- e)zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

2)w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;

3)w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:

- a)obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824 ze zm.), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
- b)instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
- c)zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywany maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- d)zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przewiduje się nieznacznie, ale korzystny dla gminy Łęka Opatowska bilans finansowy, związany z podatkiem od nieruchomości.