Projekt

z dnia 22 czerwca 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w miejscowości Piaski

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, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XI/37/2015 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie miejscowości Piaski, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/174/09 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 września 2009 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w miejscowości Piaski, zwany dalej planem i składający się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łęka Opatowska;

2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, przy czym w przypadku wielokrotnego występowania w granicach obszaru objętego planem terenu o tym samym przeznaczeniu po symbolu literowym wskazano wyróżnienie cyfrowe;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wskazującą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;

5) istniejącym budynku - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,

6) lokalizacji budynku - należy przez to rozumieć: budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont lub modernizację budynku,

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez budynki,

8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach jednospadowy lub dach dwuspadowy o kacie nachylenia do 15º.

§ 4. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 5. Ze względu na uwarunkowania, w granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu:

   a) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym **RM**,

   b) teren rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem literowym **UTL**,

   c) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem literowym **P/U**,

   d) teren rolniczy z możliwością zalesienia oznaczony na rysunku planu symbolem **R/ZL**,

   e) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R,**

   f) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem literowym **KDGP**,

   g) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej;

7) strefa uciążliwości I od drogi krajowej;

8) strefa uciążliwości II od drogi krajowej;

9) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;

10) stanowisko archeologiczne;

11) strefa ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych.

§ 7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie będące ustaleniami planu stanowią elementy informacyjne.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) lokalizacja budynków zgodnie z ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:

   a) fundamentów i podziemnych części budynków,

   b) balkonów, schodów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, rynny, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego,

   c) obiektów budowlanych nie będących budynkami;

3) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, odbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remontowi,

4) w przypadku, gdy forma architektoniczna budynku istniejącego odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, remoncie lub modernizacji, stosowanie wysokości zabudowy oraz geometrii dachu zastosowanych w istniejącym budynku;

5) zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zabudowy obejmują poza wskazanymi obiektami lokalizację:

   a) zieleni towarzyszącej,

   b) dojść i dojazdów do budynków,

   c) ścieżek rowerowych,

   d) miejsc postojowych,

   e) obiektów małej architektury,

   f) budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

   g) budowli i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem,

   h) pozostałych obiektów budowlanych wynikających z przeznaczenia terenu;

6) realizacja inwestycji o których mowa w pkt 5 musi być zgodna z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się poza obiektami budowlanymi związanymi z prowadzeniem robót budowlanych, tymczasowe obiekty budowlane, pod warunkiem zgodności funkcji zabudowy i lokalizacji obiektu z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu, na którym są realizowane.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w części wyznaczonej na rysunku planu, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rzeki Prosny";

2) wszelkie działania w granicach obszaru, o których mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;

3) zakaz realizacji przedsięwzięć:

   a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

   b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

4) zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b nie dotyczy:

   a) inwestycji celu publicznego,

b) inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U,**

c) zalesień realizowanych w ramach terenu rolniczego z możliwością zalesienia oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/ZL**;

5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

b) **UTL** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) obowiązek zapewnienia właściwych warunków akustycznych w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w ramach terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem, nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków;

2) w granicach obszaru objętego planem, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, występuje zabytek nieruchomy znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków - dom nr 20;

3) w zakresie ochrony i zagospodarowania zabytków nieruchomych określonych w pkt 2 ustala się, iż wszelkie działania, w szczególności związane z prowadzeniem robót budowlanych, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,

4) w granicach obszaru objętego planem występują stanowiska archeologiczne, których lokalizację wskazano na rysunku planu;

5) realizacja robót ziemnych lub dokonanie zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;

6) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, której granicę wskazano na rysunku planu;

7) w strefie, o której mowa w pkt 6, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) wyznacza się strefę ochronną napowietrznych linii elektroenergetycznych obejmującą pas o szerokości 15 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;

2) w strefie, o której mowa w pkt 1, ustala się:

a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) zakaz realizacji nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m,

c) obowiązek respektowania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy wynikających z przepisów odrębnych;

3) likwidacja lub skablowanie wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;

4) wyznacza się, strefę uciążliwości I obejmującą pas szerokości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, w której ustala się zakaz budowy budynków;

5) wyznacza się, strefę uciążliwości II obejmującą pas szerokości 100 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, w której ustala się zakaz budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

6) zakazy, o których mowa w pkt 4 i 5 nie dotyczą istniejących budynków,

7) zakaz, o którym mowa w pkt 5 nie dotyczy lokalizacji nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:

   a) minimalna powierzchnia działki:

      - 1000 m^2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM, P/U**,

      - 500 m^2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UTL**;

   b) minimalna szerokość frontu działki:

      - 20 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**,

      - 16 m dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM, UTL**,

   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45º;

3) określone w pkt 2 wskaźniki nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod drogi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

a) 15% - dla terenów rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **UTL**,

b) 0% - dla pozostałych terenów.

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

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:

   a) droga główna ruchu przyspieszonego zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**,

   b) droga dojazdowa zlokalizowana w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**,

   c) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu;

2) parametry i klasy dróg zlokalizowanych w ramach obszaru objętego planem określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym określone szerokości dróg w liniach rozgraniczających nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć w ramach węzłów drogowych;

3) dla nieruchomości nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych ustala się obsługę komunikacyjną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

   a) 1 stanowisko, wliczając w to miejsca garażowe, na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,

   b) 1 stanowisko na każdy budynek usługowy lub funkcję usługową wbudowaną w budynek mieszkalny jednorodzinny, a w przypadku handlu, dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

   c) 1 stanowisko na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych i magazynowych;

5) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza obszarami wskazanymi w przepisach odrębnych.

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

1) określa się, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu, lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV,

2) ustala się, niezależnie od przeznaczenia terenu i określonych zasad zagospodarowania, możliwość: budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, modernizacji lub rozbiórki: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) realizacja inwestycji o których mowa w pkt 2 nie dotyczy budowy nowych naziemnych sieci elektroenergetycznych,

4) realizacja uzbrojenia terenu poprzez:

a) zaopatrzenie w wodę:

- z sieci wodociągowej,

- z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, dla terenów rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem UTL oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w ramach terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych symbolem P/U,

- obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;

b) odprowadzanie ścieków:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,

- do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków,

- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- do sieci kanalizacji deszczowej,

- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się stosowanie retencji terenowej (zbiorniki retencyjne), retencji podziemnej,

- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z sieci elektroenergetycznej,

- ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego;

e) zaopatrzenie w ciepło:

- z sieci ciepłowniczych,

- z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych, nie powodujących emisji zanieczyszczeń, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

- ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną;

f) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowej,

- z butli gazowych,

- ze zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;

g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz lokalizacji źródeł indywidualnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną o mocy przekraczającej:

a) 100 kW dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych symbolem **P/U**,

b) 50 kW dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **RM**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.RM**, **2.RM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- budynków inwentarskich,

- budowli rolniczych,

- budynków gospodarczych, garaży i wiat;

b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie samodzielnego budynku usługowego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać:

- 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej,

c) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

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

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich i gospodarczych na działce budowlanej: 1000m^2,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarski, usługowe: 10 m,

- budynki gospodarcze, wiaty, garaże: 8 m,

- budowle rolnicze: 18 m,

g) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 15º-45º,

- dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30º,

- dopuszcza się niezależnie od formy lukarny i okna połaciowe;

h) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25 m od linii rozgraniczającej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
- 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- 8 m od terenu drogi lokalnej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

i) obsługę komunikacyjną:

- z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
- z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- z terenu drogi lokalnej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków rekreacji indywidualnej,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,

b) dopuszcza się lokalizację:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- lokalizację funkcji usługowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać: 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 30%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki rekreacji indywidualnej i mieszkalne jednorodzinne: 9 m,
- budynki gospodarcze, garaże, wiaty: 6 m,

f) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia: 15º-45º,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30º;

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2,

h) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

i) obsługę komunikacyjną:

- z terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD,

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.P/U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków produkcyjnych,
- budynków rzemieślniczych,
- budynków magazynowych,
- budynków składowych,
- budynków usługowych,
- budynków biurowych i socjalnych
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- budowli i urządzeń wynikających z przeznaczenia terenu,

b) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 80%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki: 12 m,
- budowle i urządzenia wynikających z przeznaczenia terenu: do 18 m,

f) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia: 15º- 25º,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 25º,
- dachy płaskie,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25 m od krawędzi drogi głównej ruchu przyspieszonego zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

i) obsługę komunikacyjną:

- z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP
- zakaz realizacji nowych włączeń z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.P/U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:

- budynków produkcyjnych,

- budynków rzemieślniczych,
- budynków magazynowych,
- budynków składowych,
- budynków usługowych,
- budynków biurowych i socjalnych,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- budowli i urządzeń wynikających z przeznaczenia terenu,

b) dopuszcza się:

- odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont lub modernizację istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 80%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki: 12 m,
- budowle i urządzenia wynikających z przeznaczenia terenu: do 18 m,

f) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia: 15º- 25º,
- dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 25º,
- dachy płaskie,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2,

h) określony w pkt 3 lit g wskaźnik nie dotyczy podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod drogi oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

i) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- 25 m od krawędzi drogi głównej ruchu przyspieszonego zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,

j) obsługę komunikacyjną:

- z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,
- zakaz realizacji nowych włączeń z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP,

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.R/ZL** do **6.R/ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolniczy z możliwością zalesienia;

2) zasady zagospodarowania:

a) możliwość zalesienia terenu, z wyłączeniem pasa szerokości 12 m od granicy:

- terenów zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM**,

- terenów rekreacji indywidualnej oznaczonych symbolem **UTL**,
- terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej **P/U**,

b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji wskazanych w § 15 pkt 2 i 3;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.R** do **3.R** ustala się:

1) przeznaczenie: teren rolniczy;

2) zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji wskazanych w § 15 pkt 2 i 3;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:
- budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
- lokalizacja ścieżek rowerowych,
- miejsc postojowych,

b) zakaz lokalizacji budynków,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja:
- obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
- ścieżek rowerowych,
- miejsc postojowych,

b) zakaz lokalizacji budynków,

c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;

3) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

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

M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE MIEJSCOWOŚCI PIASKI
G M I N A Ł Ę K A O P A T O W S K A

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA Z DNIA .....

SKALA 1:1000

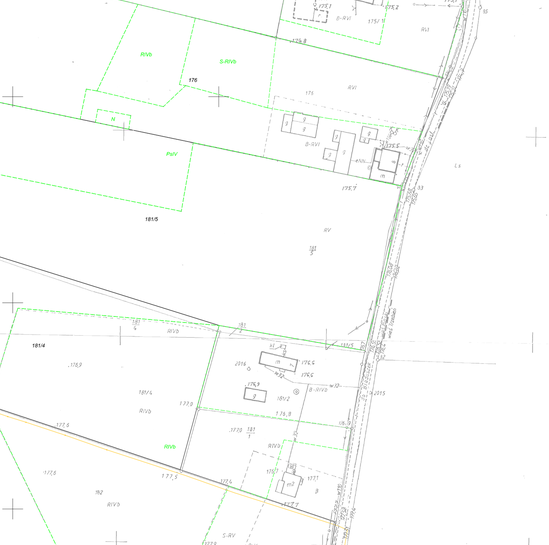
0 20 40 60 80 100 m

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- UTL — TERENY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- P/U — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- R/ZL — TEREN ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZALESIENIA
- R — TEREN ROLNICZY
- KDGP — TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- STREFA OCHRONNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
- STREFA UCIĄŻLIWOŚCI I OD DROGI KRAJOWEJ
- STREFA UCIĄŻLIWOŚCI II OD DROGI KRAJOWEJ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA RZEKI PROSNY"
- OBIEKT ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

2.RM
6.R/ZL
3.R
5.R/ZL
1.UTL
KDD
2.UTL
2.R
4.R/ZL
1.RM
3.R/ZL
1.R
1.R/ZL
1.R
2.R/ZL
1.P/U
KDGP
2.P/U

OCHK. "DOLINA RZEKI PROSNY"



ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łęka Opatowska		Uwagi
						uwaga uwzględ-dniona	uwaga nieu-względ-dniona	
1	2	3	4	5	6	9	10	11
1.	6.06.2017 r.	Lech Jóźwiakowski Piaski 5, 63-645 Łęka Opatowska działający przez pełnomocnika Piotra Wujczaka Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Wujczak ul. Tęczowa 11/12, 53-601 Wrocław	1. Prośba o zmianę przeznaczenia terenów objętych projektem planu stanowiących część działki nr ewid. 42/3 oznaczonych jako 6R/ZL, na teren o przeznaczeniu: zabudowa zagrodowa o symbolu RM , pozwalającą Wnioskodawcy na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu, składającej się z trzech budynków inwentarskich wraz z zapleczem. Obecnie wyznaczone granice zabudowy uniemożliwiają produkcję rolną na terenach, które od pokoleń pełnią taką funkcję. 2. Prośba o ustalenie następujących warunków dla terenu oznaczonego symbolem RM (całość działki nr ewid 42/3): – przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; – zasady zagospodarowania: lokalizacja: a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, b) budynków inwentarskich, c) budowli rolniczych, d) budynków gospodarczych, garaży i wiat; – dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie samodzielnego budynku usługowego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać: a) 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, b) 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, – dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, – zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:	Teren zabudowy zagrodowej –2.RM oraz teren rolniczy z możliwością zalesienia 6.R/ZL	1. Wszystkie ustalenia planu; 2. § 16 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM, 2.RM ustala się: 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej; 2) zasady zagospodarowania: a) lokalizacja: – budynków mieszkalnych jednorodzinnych, – budynków inwentarskich, – budowli rolniczych, – budynków gospodarczych, garaży i wiat; b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie samodzielnego budynku usługowego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać: – 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, – 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, c) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,			

			a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01, b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 50%, d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%, e) maksymalna wysokość zabudowy: • budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarski, usługowe: 11 m, • budynki gospodarcze, wiaty, garaże: 8 m, • budowle rolnicze: 18 m.		3) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01, b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8, c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%, d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich i gospodarczych na działce budowlanej: 1000m^2, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%, f) maksymalna wysokość zabudowy: – budynki mieszkalne jednorodzinne, inwentarski, usługowe: 10 m, – budynki gospodarcze, wiaty, garaże: 8 m, – budowle rolnicze: 18 m.			
			3. Niezrozumiałe jest przystąpienie do					

			sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tylko dla połowy miejscowości Piaski, znajdującej się po prawej stronie drogi - dla tak małego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być sporządzany dla całej miejscowości, w szczególności w celu zapewnienia ładu przestrzennego zabudowy oraz minimalizacji kosztów związanych z przeprowadzeniem całej procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, mając na uwadze treść art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan powinien być sporządzony dla całego obszaru objętego studium. Z uwagi na powyższe, Wnioskodawca wnosi o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej miejscowości Piaski, 4. Założenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są absurdalne, przewidują bowiem zmianę przeznaczenia terenów rolniczych, które od pokoleń stanowiły tereny stricte rolne, na których prowadzone są gospodarstwa, gdzie hodowana jest trzoda chlewna oraz krowy i zabudowanej budynkami gospodarskimi, na tereny rolnicze z możliwością zalesienia. Taka zmiana przeznaczenia terenów uniemożliwi modernizację bądź rozbudowę istniejących gospodarstw rolnych, a także nie pozwoli na powstawanie kolejnych gospodarstw produkcyjnych. Jedynym dopuszczalnym według projektu planu przeznaczeniem jest bowiem zalesienie tych terenów. Ponadto zalesienie pojedynczych działek doprowadzi do powstania odosobnionych skupisk leśnych mogących stanowić zagrożenie dla prowadzonej na terenach rolnych produkcji rolnej, 5. Rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślany porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, co powinno mieć swoje odzwierciedlenie w wyznaczonych obszarach, bez tzw. kolizji wzrokowej zarówno pod względem formy zabudowy -architektury, jak również podstawowych parametrów charakteryzujących daną zabudowę. Studium w żaden sposób nie nawiązuje do zabudowy sąsiedniej, organ zaś					

			dokonując analizy obszaru dla potrzeb określenia parametrów, cech, wskaźników i gabarytów nowej zabudowy powinien bazować na istniejących zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników, a przede wszystkim gabarytów nowej zabudowy w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, który uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania, 6. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaproponowano przesunięcie granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Rzeki Prosny" i objęcie nim również terenów położonych w miejscowości Piaski, dla których został sporządzony projekt mpzp. Z uwagi na okoliczność, iż nie obowiązuje obecnie żaden akt prawny ustanawiający obszar chroniony „Dolina Rzeki Prosny" na obszarze województwa wielkopolskiego, brak jest podstaw prawnych, aby działka 42/3 znajdowała się w jego domniemanych granicach obszaru chronionego „Dolina Rzeki Prosny" i podlegała pod zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i / lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, zwłaszcza w sytuacji gdy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu nie widział przeszkód w realizacji planowanej przez Wnioskodawcę na działce 42/3 inwestycji polegającej na budowie fermy drobiu. Należy przy tym nadmienić, że w ocenie wyspecjalizowanego organu - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na cel ochrony obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosny". Mając na uwadze powyższe, Wnioskodawca wnosi o wyłączenie działki 42/3 z obszaru chronionego krajobrazu lub ewentualnie o wyłączenie zakazów przewidzianych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie jego działki, nie tylko dla inwestycji polegających na realizacji zalesień, ale również polegających na możliwości realizacji inwestycji rolnych lub hodowlanych				

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAN 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 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 z 2017 r. poz. 730) 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 cieplną oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w miejscowości Piaski, koszty wynikające z realizacji zadań inwestycyjnych będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji tych inwestycji.

Finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o:

- budżet gminy,
- środków zewnętrznych,
- funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

Uzasadnienie do Uchwały

Rady Gminy Łęka Opatowska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w miejscowości Piaski został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XI/37/2015 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie miejscowości Piaski. Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Opracowaniem został objęty obszar o powierzchni ponad 80 ha.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy Z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (które należą do zadań własnych gminy) oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w projekcie planu – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska (przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/ 174/2009 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 września 2009 r.).

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) przeszedł przewidziana przepisami prawa procedurę opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy.

Na skutek tych czynności nastąpiła konieczność zmiany zakresu opracowania tj. zmiany załącznika graficznego w formie uchwały Nr XXVIII/119/2016 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 28 września 2016r. r. w sprawie przystąpienia do zmiany uchwały do uchwały Nr XI/37/2015 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie miejscowości Piaski. Po czym ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania przez właściwe organy. Następnie został on wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko .

W dniach od 18 kwietnia 2017 r. do dnia 18 maja 2017 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została zorganizowana w siedzibie Urzędu Gminy Łęka Opatowska w dniu 28 kwietnia 2017r. Do projektu planu - w wyznaczonym terminie do dnia 7 czerwca 2017 r. – wpłynęło jedno pismo z uwagami. Uwagi te zarządzeniem Nr 28/2017 z dnia 19 czerwca 2017r. rozpatrzył Wójt Gminy Łęka Opatowska.

Jeśli Rada Gminy poprze sposób rozpatrzenia uwag przez Wójta właściwym stanie się przedłożenie projektu omawianego planu zagospodarowania przestrzennego ze wszystkimi właściwymi załącznikami do uchwalenia przez Radę Gminy Łęka Opatowska.