

**UCHWAŁA NR XXXVI /171 /2005
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA
Z DNIA 29 GRUDNIA 2005**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęka Opatowska w części wsi Opatów”.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, póź. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, póź. 717) i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, póź. 78 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęka Opatowska dla części wsi Opatów”, to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały: nr 1 do nr 3 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1: 10 000 wraz z legendą, nr 4 - rysunek planu w skali 1: 1000, nr 5 - legenda rysunku planu.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu. Pokrywają się one z granicami ustalonymi uchwałą Nr XXI 11/122/2004 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 1 grudnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska w częściach wsi Opatów.
3. Integralną część uchwały stanowi rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania (niepublikowane), stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, odnoszące się do terenów o których mowa w § 1 ust. 2, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, stanowiący załączniki od nr 4 do nr 5 do niniejszej uchwały,

- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które jest dopuszczalne po spełnieniu określonych warunków,
- 8) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie budynków istniejących z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 10) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nie zabudowaną i nie utwardzoną, przeznaczoną pod zieleń,
- 11) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 12) ściekach - należy przez to rozumieć wody zużyte do celów bytowych i gospodarczych, ciekłe odpady zwierzęce, wody pochodzące z opadów atmosferycznych i powstające w efekcie wykonywania czynności eksploatacyjnych i porządkowych, jak: zmywanie placów manewrowych, składowych, dróg i podjazdów,
- 13) proekologicznych rozwiązaniach technologicznych - należy przez to rozumieć technologie odpowiadające warunkom ustalonym w przepisach szczególnych, odrębnych i Polskich Normach.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 7) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- 8) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 10) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 11) Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 13) Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w artyku le 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zakazu zabudowy z uwagi na nie występowanie ww. zagadnień na terenie będącym przedmiotem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ustępie 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne, a także warunki ich stosowania.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) przeznaczenie terenu,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) oznaczenia literowe.

ROZDZIAŁ II ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§5

1. Nakazuje się zastosowanie proekologicznych rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających uciążliwości wywołane w okresie budowy, w okresie prowadzonej działalności gospodarczej i po ewentualnym jej zaniechaniu oraz w sytuacjach awaryjnych do wielkości nie przekraczających poziomu określonego przepisami szczególnymi, odrębnymi i Polskimi Normami.
2. Do uciążliwości, o których mowa w ust. 1 zalicza się:
 - 1) zanieczyszczenie gruntów i wód,
 - 2) zanieczyszczenie powietrza (dymy, gazy, pyły, odory),
 - 3) hałas (drgania, vibracje),
 - 4) zagrożenie wybuchowe i pożarowe.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ujętych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 roku zmieniające Rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz

szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

4. Ewentualne uciążliwości związane z prowadzoną działalnością nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości oraz pogarszać warunków życia osób tam zamieszkujących.
5. Nakazuje się stosowanie obowiązkowo zasad ustalonych dla obszaru chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Prosnicy” zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego nr 65 z dnia 20.12.1996r.

§6

Ustala się następujące warunki korzystania ze środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony gruntów i wód gruntowych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci wodociągowej,
- 2) gromadzenie ścieków sanitarnych w indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiornikach i wywożenie ich do gminnej oczyszczalni ścieków przez wyspecjalizowaną firmę do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji sanitarnej,
- 3) rozprrowadzenie niezanieczyszczonych wód deszczowych po terenie własnym,
- 4) zakazuje się wprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 5) odprowadzanie oczyszczonych ścieków deszczowych do gruntu z zachowaniem następujących warunków do czasu wybudowania lokalnej kanalizacji deszczowej:
 - a) ścieki z parkingów i terenów komunikacji odprowadzać poprzez osadniki i separatory,
 - b) uzyskać pozwolenie wodno - prawne w przypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych,
- 6) nakazuje się, po wybudowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej i deszczowej odprowadzenie ścieków do tej kanalizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 7) gromadzenie stałych odpadów komunalnych w odpowiednich pojemnikach i zlecenie ich usuwania wyspecjalizowanemu odbiorcy odpadów,
- 8) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi,
- 9) wprowadza się obowiązek ochrony podziemnej sieci drenarskiej oraz jej przebudowy w przypadku ewentualnych kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi,
- 10) w przypadku konieczności przebudowy systemu drenarskiego należy ją uzgodnić z odpowiednim zarządcą urządzeń melioracyjnych,
- 11) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających powierzchnię ziemi.

§7

Ustala się następujące warunki w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) zaleca się wytwarzanie energii cieplnej dla celów grzewczych i technologicznych w obiektach budowlanych na bazie prądu elektrycznego, paliw płynnych i gazu,
- 2) zaleca się stosowanie „czystych” nośników energii.

§8

Zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo - gospodarczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla poszczególnych funkcji w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§9

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie energii elektrycznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących urządzeń energetycznych,
- 2) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych na zasadach określonych przez zarządcę sieci, z wyjątkiem sytuacji, gdy przebudowa jest ujęta w gminnym programie zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

§10

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i p. pożarowych z istniejącego wodociągu,
- 2) zaopatrzenie w wodę dla innych, niewymienionych w pkt. 1 celów na warunkach określonych przez dysponenta wodociągu wiejskiego,
- 3) do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach i wywożenie ich do gminnej oczyszczalni ścieków.

§ 1 1

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) przyłącza telefoniczne należy realizować na podstawie warunków technicznych wydanych przez Telekomunikację Polska S. A.,
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z usług innych operatorów telekomunikacji.

§ 1 2

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące obowiązki:

- 1) uzgodnienia lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych w pobliżu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ich zarządcami,
- 2) rozwiązania występujących kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej na zasadach

określonych w obowiązujących przepisach i w uzgodnieniu z zarządcami infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13

TEREN WSI OPATÓW

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P (cz. dz. Nr 686)** ustala się jako poszerzenie działalności produkcyjnej przewidzianej na pozostałej części działki:

- 1) funkcję przemysłową, składową i magazynową jako przeznaczenie podstawowe,,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 5) wysokość obiektów produkcyjnych do 12 m,
- 6) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m - jednokondygnacyjne,
- 7) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości - minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 40% powierzchni działki,
- 10) obowiązek zachowania minimum 30 % powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 11) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków,
- 12) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 14) wszelkie prace ziemne na terenie objętym planem powinny zostać zgłoszone Wojewódzkiemu Urzędowi ochrony zabytków, Delegatura w Kaliszu, na 7 dni przed ich rozpoczęciem.