

**UCHWAŁA NR XXI/101/2004
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA
Z DNIA 25 sierpnia 2004r.**

w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęka Opatowska dla obszaru części wsi: Opatów, Łęka Opatowska, Piaski, Raków, Kuźnica Słupska, Siemianice, Lipie”.

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, poz. 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, poz. 717) i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 ze zmianami) uchwala się co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

1. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęka Opatowska dla obszaru części wsi: Opatów, Łęka Opatowska, Piaski, Raków, Kuźnica Słupska, Siemianice, Lipie”, to ustalenia niniejszej uchwały oraz rysunku planu wykonanego na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały: od nr 1 do nr 8 – wyrisy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 10 000, od nr 9 do nr 21 - rysunki planu w skali 1: 1000 i 1: 500, nr 22 – legenda do rysunków planu.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu. Pokrywają się one, za wyjątkiem działki nr 1147/3 w Opatowie (wycofana z opracowania z powodu rezygnacji właściciela)) z granicami ustalonymi uchwałą Nr XI/60/2003 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 27 sierpnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w częściach wsi: Opatów, Łęka Opatowska, Piaski, Raków, Kuźnica Słupska, Siemianice, Lipie.
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 23 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ileokroć 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 skalach 1:1 000, 1:500, 1: 10 000, stanowiący załączniki od nr 1 do nr 22 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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN.U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej,
- 3) ZL – tereny lasów,
- 4) U – tereny zabudowy usługowej,
- 5) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 6) KD – tereny dróg publicznych,
- 7) R – tereny rolnicze
- 8) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 10) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 11) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 12) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 13) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- 14) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów,
- 15) Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 16) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 17) Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 18) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- 19) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 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. Cyfry występujące (na rysunku planu oraz w dalszej części uchwały) przed symbolami terenów, o których mowa w ust. 1 mają jedynie znaczenie porządkowe.

§ 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 cyfrowe i 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, wibracje),
 - 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 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć 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 Prosną” zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego nr 65 z dnia 20.12.1996r.
6. Wszelkie inwestycje naruszające strukturę ziemi wymagają uzyskania zezwolenia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, Delegaturze w Kaliszu ze względu na fakt, że na terenach objętych przedmiotowym planem występują stanowiska archeologiczne z okresu prehistorycznego i wczesnego średniowiecza.

§ 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) rozprowadzenie 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.

§ 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.

§ 11

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.

§ 12

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

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN (cz. dz. nr 581/4)** ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku nie przekraczającą 9m,
- 7) dachy spadziste, o nachyleniu połaci od 30 do 45°,
- 8) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 9) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 10) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 1 miejsce,

- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 20% powierzchni działki,
 - 12) obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo; zaleca się ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum,
 - 13) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej (ul. Brzozowa), z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków,
 - 14) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZL** (cz. dz. nr 581/4) ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – lasu.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN.U** (dz. nr 536) ustala się:
- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową jako przeznaczenie podstawowe,
 - 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
 - 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - 6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku nie przekraczającą 9m,
 - 7) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
 - 8) dachy spadziste, nachylenie połaci od 30 do 45°,
 - 9) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
 - 10) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
 - 11) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 40% powierzchni działki,
 - 12) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
 - 13) obsługę komunikacyjną od strony drogi wojewódzkiej i gminnej z zachowaniem następujących warunków dostępu dla działek powstałych w wyniku podziału działki nr 536:
 - dla działki graniczącej z drogą gminną (nr ewid. 542) - poprzez tę drogę
 - dla pozostałych czterech działek – zjazdy zgrupowane, obsługujące dwie sąsiadujące działki,
 - 14) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

16) dopuszcza się wtórny podział terenu na działki o powierzchni co najmniej 1 000 m², o minimalnej szerokości frontów działek 25 m, o kącie prostym położenia granic działek w stosunku do drogi wojewódzkiej.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** (dz. nr 517/3) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) funkcję usługową jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 3) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie usług wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 8) wysokość budynków mieszkalnych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku nie przekraczającą 9m,
- 9) dachy spadziste, o nachyleniu połaci od 30 do 45°,
- 10) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 11) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 12) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p. u. funkcji usługowej,
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 20% powierzchni działki,
- 14) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 15) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej po jej wyznaczeniu przez Urząd Gminy na działce 516/9; tymczasowo dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez istniejący wjazd,
- 16) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 17) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowaniu zgodnie z planem zaopatrzenia gminy w energię elektryczną,
- 18) dopuszcza się wtórny podział terenu na działki o powierzchni co najmniej 1 000 m², o minimalnej szerokości frontów działek 25 m, pod warunkiem wyznaczenia drogi dojazdowej na działce nr 516/9.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** (dz. nr 261/4) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) funkcję usługową jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 3) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 7) wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 8) wysokość budynków mieszkalnych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku nie przekraczającą 9m,
- 9) dachy spadziste, nachylenie połaci od 30 do 45°,
- 10) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 11) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 12) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 50% powierzchni działki,
- 14) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 15) obsługę komunikacyjną od strony projektowanej drogi 7KD,
- 16) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 17) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 18) dopuszcza się wtórny podział terenu na działki o powierzchni co najmniej 1 000 m², o minimalnej szerokości frontów działek 25 m, o kącie prostym podziału w stosunku do drogi 7KD,
- 19) obowiązek zgłoszenia wszelkich prac ziemnych przed ich rozpoczęciem służbom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** (dz. nr 261/2 – po podziale 261/8, dz. Nr 261/3 – po podziale 261/7, część dz. Nr 261/4) ustala się:

- 1) funkcję usługową (przedszkole) jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, placu zabaw i komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 5) wysokość budynku przedszkola do dwóch kondygnacji - 10 m liczone od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 6) wysokość budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p.u.,
- 8) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,

- 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 projektowanej drogi 7KD,
- 12) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 14) zaleca się scalenie części działki nr 261/4 z przedmiotowym terenem zgodnie z rysunkiem planu,
- 15) obowiązek zgłoszenia wszelkich prac ziemnych przed ich rozpoczęciem służbom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KD** ustala się:

- 1) funkcję drogi publicznej gminnej,
- 2) klasę drogi - dojazdowa,
- 3) dostępność drogi nieograniczona,
- 4) minimalna szerokość projektowanego pasa drogowego - 10m.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 P** (dz. nr 686) ustala się:

- 1) funkcję przemysłową, składową i magazynową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym budowę stacji transformatorowej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 3) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 5) wysokość obiektów produkcyjnych do 12 m do najwyżej położonych gzymsów,
- 6) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 6,0 m – 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 60% powierzchni działki,
- 10) obowiązek zachowania minimum 15% 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) zakaz podziału wtórnego działki,
- 15) pozostała część działki pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu – R.

TEREN WSI ŁĘKA OPATOWSKA

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 MN.U** (dz. nr 463/5, 420/1) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych liczoną od poziomu terenu do kalenicy budynku mieszkalnego nie przekraczającą 9m,
- 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 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 60% powierzchni działki,
- 10) obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 11) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej lub powiatowej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 12) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 14) obowiązek zgłoszenia wszelkich prac ziemnych przed ich rozpoczęciem służbom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MN.U** (cz. dz. nr 540) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcję zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) adaptację istniejącej zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych liczoną od poziomu terenu do kalenicy do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – do 9 m,
- 7) wysokość obiektów usługowych do 10 m,
- 8) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,

- 9) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 10) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 50% powierzchni działki,
- 12) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 13) obsługę komunikacyjną od strony drogi powiatowej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 14) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 16) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi,
- 17) pozostała część działki pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu – R,
- 18) obowiązek zgłoszenia wszelkich prac ziemnych przed ich rozpoczęciem służbom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).

TEREN WSI PIASKI

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11P** (dz. nr 95) ustala się:

- 1) funkcję przemysłową, składową i magazynową jako przeznaczenie podstawowe (poszerzenie prowadzonej działalności na dz. nr 94/11),
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budowę stacji transformatorowej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) wysokość obiektów produkcyjnych do 12 m,
- 5) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 6) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 40% powierzchni działki,
- 9) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 10) obsługę komunikacyjną od strony działki nr 94/11 lub drogi gminnej (dz. nr 99),
- 11) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 13) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 MN** (cz. dz. nr 16) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – do 9 m liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 6) dachy spadziste, o nachyleniu połaci od 30 do 45°,
- 7) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 8) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 1 miejsce,
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 30% powierzchni działki,
- 11) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 12) obsługę komunikacyjną od strony drogi powiatowej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 13) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 14) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 15) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 16) zakaz wtórnego podziału działki.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 P** (cz. dz. nr 16) ustala się:

- 1) funkcję przemysłową, składową i magazynową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym budowę stacji transformatorowej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 4) wysokość obiektów produkcyjnych do 12 m,
- 5) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 6) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 50% powierzchni działki,

- 9) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 10) obsługę komunikacyjną od strony drogi powiatowej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 11) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 13) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

TEREN WSI RAKÓW

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 MN** (dz. nr 445/1) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) funkcję usługową jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 3) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie usług wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 7) wysokość budynków mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 8) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku nie przekraczającą 9m,
- 9) dachy spadziste, nachylenie połaci od 30 do 45°,
- 10) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 11) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 12) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości- minimum 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
- 13) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 30% powierzchni działki,
- 14) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 15) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków,
- 16) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 17) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

TEREN WSI KUŹNICA SŁUPSKA

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 MN.U** (dz. nr 52) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcję usługową jako przeznaczenie podstawowe,

- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) adaptację istniejącej zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – do 9 m liczona od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 7) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 8) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 9) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości – minimum 2 miejsca na 100 m² p.u. funkcji usługowej,
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 50% powierzchni działki,
- 11) obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 12) obsługę komunikacyjną od strony drogi powiatowej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 13) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 14) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 15) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

TEREN WSI SIEMIANICE

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 U** (dz. nr 165) ustala się:

- 1) funkcję usługową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 4) wysokość budynków do 4 m - jednokondygnacyjne,
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości minimum 2 miejsca na 100 m² p.u.,
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 20% powierzchni działki,
- 7) obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 8) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej (dz. nr 133),
- 9) dojazd do terenu działki nr 165 zlokalizować należy jak najdalej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11, tj. przy granicy działek 165 i 164,
- 10) w przypadku znacznego natężenia ruchu pojazdów skręcających z drogi krajowej nr 11 na drogę gminną związanego z charakterem prowadzonych na

przedmiotowym terenie usług, konieczne będzie przebudowanie skrzyżowania staraniem i na koszt inwestora. Przebudowa polegać będzie na budowie dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających,

- 11) Inwestor nie będzie wnosił roszczeń w stosunku do zarządcy drogi krajowej nr 11 z tytułu uciążliwości wynikających z ruchu po tej drodze,
- 12) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 14) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 15) zakaz lokalizowania na działce zabudowy mieszkaniowej,
- 16) obowiązek zgłoszenia wszelkich prac ziemnych przed ich rozpoczęciem służbom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (strefa eksploracji archeologicznej).

TEREN WSI LIPIE

17 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN.U** (cz. d.z. nr 133) ustala się:

- 1) funkcję mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcję usługową jako przeznaczenie podstawowe,
- 2) realizację budynków gospodarczych i garaży jako funkcję dopuszczalną,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji jako funkcję uzupełniającą,
- 4) adaptację istniejącej zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczególnymi,
- 6) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe – do 9 m liczone od poziomu terenu do kalenicy budynku,
- 7) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30 do 45° dla budynku mieszkalnego,
- 8) wysokość obiektów usługowych do 10 m,
- 9) wysokość garaży wolnostojących i budynków gospodarczych do 3,5m – jednokondygnacyjne,
- 10) obiekty budowlane lokalizowane w ramach przeznaczenia dopuszczalnego muszą nawiązywać architekturą do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 11) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie własnej nieruchomości,
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy pod wszystkimi budynkami do 50% powierzchni działki,
- 13) obowiązek zachowania minimum 20% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 14) obsługę komunikacyjną od strony drogi gminnej, z zachowaniem wymaganych ustawowo warunków
- 15) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- 16) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 17) dla ewentualnych odpadów niebezpiecznych należy zapewnić możliwość ich zagospodarowania zgodnego z przepisami szczególnymi.

18 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 R** (cz. dz. nr 133) ustala się funkcję rolniczą.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§14

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych planem w wysokości:

- 1) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „MM”,
- 2) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „MN. U”,
- 3) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZŁ”,
- 4) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „U”,
- 5) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „P”,
- 6) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
- 7) 1 % w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem „R”,

§15

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 6, 7869 ha powierzchni ogólnej objętej zmianą przeznaczenia, w tym za zgodą Wojewody Wielkopolskiego 2, 6619 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV oraz 0,1600 ha lasów.

§16 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łęka Opatowska.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
[Signature]
inż. Piotr Zimoch

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXI/101/2004
Rady Gminy Łęka Opatowska
z dnia 25 sierpnia 2004r.**

Realizując Uchwałę nr XI/60/2003 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 27 sierpnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska w częściach wsi: Opatów, Łęka Opatowska, Piaski, Raków, Kuźnica Słupska, Siemianice, Lipie Wójt Gminy przystąpił do opracowywania dokumentacji planistycznej. W czasie prac planistycznych zaopiniowano i uzgodniono wszystkie zapisy zawarte w planie w związku z powyższym Wójt Gminy wnioskuję o podjęcie uchwały.

WÓJT GMINY

mgr inż. Wacław Szalek