

**UCHWAŁA NR XXIII/107/2025
RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA**

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr LXXII/422/2024 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska zatwierdzonego uchwałą Nr LXVI/380/2023 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 11 października 2023 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LXXII/422/2024 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot, przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z połączy dachowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:
- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zajęcie terenu, na działce budowlanej, na realizację wszystkich przeznaczeń uzupełniających nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;
- 4) ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo lub w całości znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
 - b) możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) możliwość rozbudowy, lecz w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 6) zasady zagospodarowania terenów obejmują również możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3) rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 5) zakaz realizacji następujących przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) instalacje do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych,
 - b) instalacje związane z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,

- c) instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych,
 - d) instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
 - e) zakłady przetwarzania sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje niebezpieczne oraz zużytych baterii i akumulatorów,
 - f) instalacje do przetwarzania odpadów przy zastosowaniu procesów termicznego przekształcania odpadów,
 - g) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - h) podziemne składowanie odpadów niebezpiecznych;
- 6) zakaz realizacji następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych:
- a) wiercenia wykonywane w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
 - b) grzebowiska zwłok zwierzęcych,
 - c) stanowiska testowania silników, turbin lub reaktorów,
 - d) instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - e) instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - f) obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - g) unieszkodliwianie lub odzysk materiałów wybuchowych;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 8) plan nie zakazuje lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 9) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie;
- 13) obowiązek zapewnienia właściwych warunków akustycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) usytuowanie paneli fotowoltaicznych na działce budowlanej: nie bliżej, niż w odległości 8 m od granicy działki budowlanej;
- 2) wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o zasięgu 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 5) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 6) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem nie znajduje się w terenie górniczym;
- 2) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 10% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN.

2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P.

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

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogami publicznymi wg przepisów odrębnych.

**Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 17. Dla terenu 1MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) nazwa klasy przeznaczenia wykluczanego:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

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

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - pod wiatą,
 - z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 1,0,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych: 7 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,

- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, przy czym:
- dopuszcza się przekrycia facjat, lukarn, ryzalitów, wykuszy oraz zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków, również o innym kącie nachylenia,
 - dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, w tym dachem zielonym, lecz w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych o wysokości do 5 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz płaskie na całej powierzchni, w tym dachy zielone,
- j) zakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorze błękitnym oraz w kolorze niebieskim.

§ 18. Dla terenu **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren usług lub produkcji,
 - b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:
 - teren parkingu,
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) nazwa klasy przeznaczenia wykluczanego:
 - teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - teren przemysłu portowego,
 - teren elektrowni wiatrowej;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków usługowych, budynków produkcyjnych, elektrowni słonecznej;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - pod wiatą,
 - z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 1,4,
 - minimalna: 0,001,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków: 15 m,
 - maksymalna wysokość wolnostojących ogniw fotowoltaicznych: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 20 m,
- i) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - jednospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - płaskie.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Szczepańska

Mapa zasadnicza

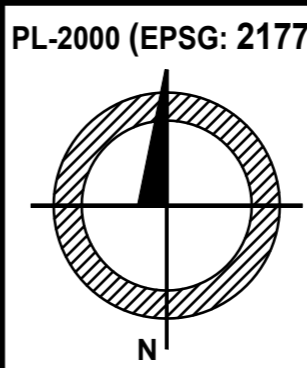
Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: kępiński
 Jednostka ewid.: 300804_2 Łęka Opatowska - obszar wiejski
 Obręb: 0005 OPATÓW
 Układ wsp.: 2000_18
 Układ odn.: PL-EVRF2007-NH
 Id sprawy: ODGK.6642.533.2024

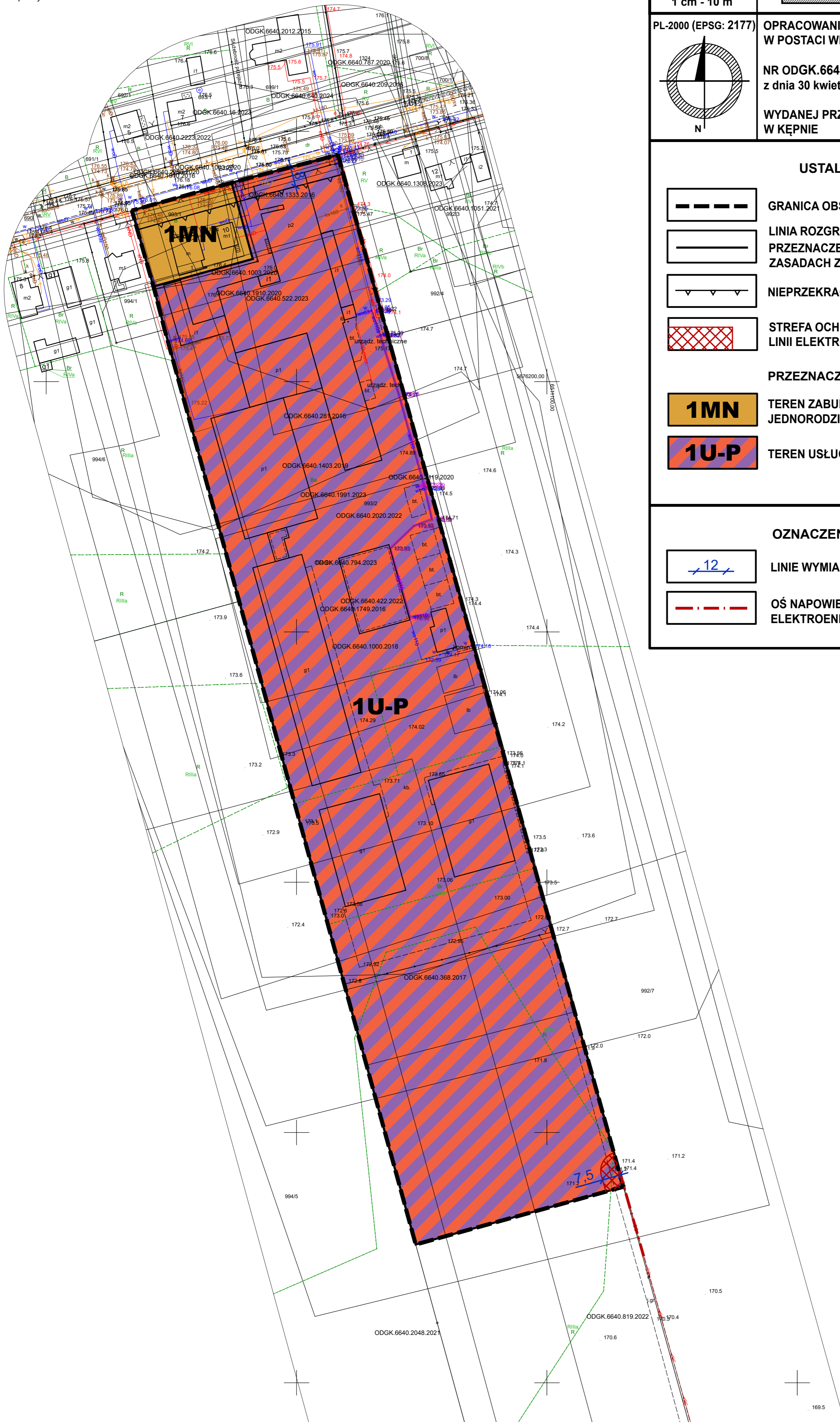
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM OPATÓW W SĄSIEDZTWIE ULICY SZPOT

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY ŁĘKA OPATOWSKA z dnia



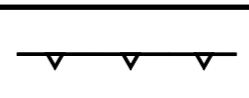
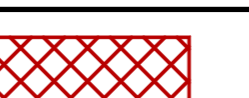
SKALA 1:1000
 1 cm - 10 m





PL-2000 (EPSG: 2177)
 OPRACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ NA PODSTAWIE LICENCJI
 NR ODGK.6642.533.2024_3008_P z dnia 30 kwietnia 2024 r.
 WYDANEJ PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W KĘPNIE



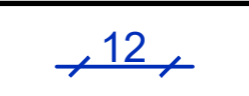

USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONNA NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV

PRZEZNACZENIE TERENÓW

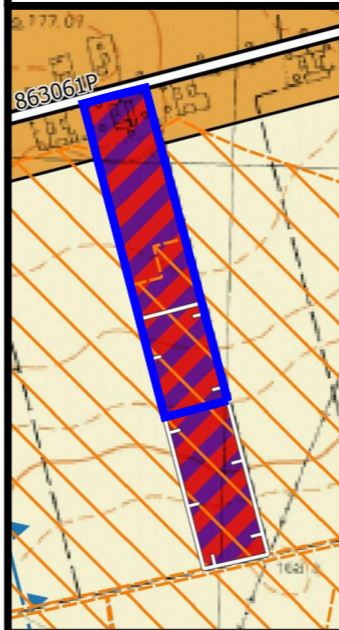
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI





OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  LINIE WYMIAROWE [m]
-  OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĘKA OPATOWSKA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



-  GRANICA OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
-  GRUNTY ROLNE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH I-III
-  GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 311 ZBIORNIK RZEKI PROSNA
-  DROGA GMINNA

POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

OZNACZENIE OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW	TERENY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW - OGNIAWA FOTOWOLTAIICZNE
	TERENY ROLNE	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/107/2025

Rady Gminy Łęka Opatowska

z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), określa się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania. Z ustaleń zawartych w uchwale wynika, że nie przewiduje się budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należących do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Szczepańska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/107/2025
Rady Gminy Łęka Opatowska
z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie do uchwały nr XXIII/107/2025

Rady Gminy Łęka Opatowska

z dnia 29 września 2025 r.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)/

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Łęka Opatowska ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr LXXII/422/2024 Rady Gminy Łęka Opatowska z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Opatów w sąsiedztwie ulicy Szpot.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów zabudowy, w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska (Interpretacja zapisów ustaleń studium) zapisano między innymi:

„Ustalenia zawarte w tekście i na załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów”.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, uznaje się, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego są zgodne z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska.

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

Lp	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	potrzeby zrównoważonego rozwoju	rozwój społeczno- gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń
3.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
4.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	wykluczenie lokalizacji wybranych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego
5.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i

		zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
6.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	ustalenie zasad ochrony środowiska, określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
7.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
8.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
9.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
10.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
11.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
12.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
13.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
14.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę
15.	potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	brak lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
16.	potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łęka Opatowska, w planie miejscowym nie wyznacza się terenów rolniczych

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

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

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszar planu jest zbyt mały, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy, nie projektuje się nowej zabudowy mieszkaniowej
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a.na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

<p>miejsowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b.na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

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

Projekt planu w omówionej wersji, poddany był procedurze wymaganej przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu podlegał konsultacjom społecznym w okresie od 30 lipca 2025 r. do 27 sierpnia 2025 r. Konsultacje społeczne prowadzone były w trzech formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżury projektanta. Uwagi do projektu planu można było składać w całym okresie prowadzenia konsultacji społecznych czyli w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 sierpnia 2025 r., na formularzu udostępnionym w BIP Ministerstwa Rozwoju i Technologii, zgodnie z rozporządzeniem MRiT z dnia 13 listopada 2023 r. poz. 2509. W dniu 11 sierpnia 2025 r. w godz. 15³⁰ - 16³⁰ w urzędzie gminy odbyło się spotkanie otwarte, polegające na prezentacji projektu planu, a następnie bezpośredniej dyskusji na Sali, polegającej na zabieraniu głosu, zadawaniu pytań, zgłaszaniu uwag, ewentualnie propozycji zmian do projektu planu. Na spotkanie otwarte, nikt z zainteresowanych nie przybył. Ponadto zostały przeprowadzone dyżury projektanta w dniach 11 sierpnia 2025 r. w godzinach 16³⁰ – 17³⁰ i 12 sierpnia 2025 r. w godzinach 15³⁰ – 16³⁰, na które nikt z zainteresowanych nie przybył.

Zgodnie z opracowanym raportem podsumowującym przebieg konsultacji, nie zgłoszono żadnych uwag, ani wniosków, sugestii do rozwiązań przyjętych w prognozie oddziaływania na środowisko. W związku z tym, projekt planu podlega przyjęciu przez Radę Gminy w przedstawionej wersji.

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

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Szczepańska