

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LEŁÓW**

z dnia 2024 r.

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów dla określonych terenów położonych w sołectwach Biała Wielka, Nakło, Podlesie, Skrajniwa i Zbyczyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 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) oraz uchwałą Nr LXII/438/2023 Rady Gminy Lełów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów dla określonych terenów położonych w sołectwach Biała Wielka, Nakło, Podlesie, Skrajniwa i Zbyczyce

Rada Gminy Lełów

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XIV/107/2019 Rady Gminy Lełów z dnia 9 grudnia 2019 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów dla określonych terenów położonych w sołectwach Biała Wielka, Nakło, Podlesie, Skrajniwa i Zbyczyce

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 – Nr 5 o nazwie „Rysunek planu” stanowiące część graficzną planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 6 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 7 o nazwie „Rozstrzygnięcia o 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”;
 - 4) załącznik Nr 8 o nazwie „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.
2. W załącznikach graficznych Nr 1 – Nr 5 określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami klasy przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Cały obszar objęty planem pokazany na rysunkach planu Nr 1, Nr 3, Nr 4 i Nr 5 znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska”.

4. Cały obszar objęty planem pokazany na rysunku planu Nr 2 znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)”.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
6. Zastosowane na rysunkach planu opisy terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają:
 - 1) oznaczenia cyfrowe na początku symbolu - numer określający położenie terenu na obszarze jednostki przestrzennej:
 - a) Nr 1 - rysunek planu Nr 1 – sołectwo Skrajniwa i Podlesie,
 - b) Nr 2 - rysunek planu Nr 2 – sołectwo Zbyczyce,
 - c) Nr 3 - rysunek planu Nr 3 – sołectwo Biała Wielka,
 - d) Nr 4 - rysunek planu Nr 4 – sołectwo Biała Wielka,
 - e) Nr 5 - rysunek planu Nr 5 – sołectwo Nakło;
 - 2) oznaczenie cyfrowe – kolejny wyróżniający numer terenu w ramach danej klasy przeznaczenia terenu;
 - 3) oznaczenia literowe – symbole klas przeznaczenia terenów.
7. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 53,8 ha w zakresie granic obszaru objętego planem i jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LXII/438/2023 Rady Gminy Lelów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów dla określonych terenów położonych w sołectwach Biała Wielka, Nakło, Podlesie, Skrajniwa i Zbyczyce.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone na rysunkach planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 2) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunkach planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć definicję mikroinstalacji zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 6) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych oraz warsztatów napraw blacharskich i lakierniczych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów zawarte w niniejszej uchwale odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu, oraz na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy do każdej pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc do parkowania dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obiektów usługowych – 1 miejsce na 30,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 3) ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w pkt. 1, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę;
- 4) w ramach ilości miejsc do parkowania wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1 konieczność zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,
 - b) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc,
 - c) 3 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc,
 - d) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.
3. W planie nie zawarto wymienionych w pkt 1 - pkt 6 ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie ma potrzeby ich ustalenia, z uwagi na występujące na obszarze opracowania planu uwarunkowania:
 - 1) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ustalenia planu w części tekstowej zawierają następujące przepisy:

- 1) przepisy ogólne – § 1 - § 4;
- 2) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów – § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – § 6;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – § 7;
- 5) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – § 8 - § 16;
- 6) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – § 17;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – § 18;
- 8) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – § 19 i § 20;
- 9) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat – § 21;
- 10) ustalenia końcowe – § 22 i § 23.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 7) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **L** – teren lasu;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

2. Klasy łączone przeznaczenia terenów wymienione w ust. 1 mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunkach planu,
 - b) ograniczenie kolorów połączeń dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, szarej i czarnej lub ich odcieni,
 - c) na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
 - d) na terenach o symbolach **MNW** i **RZM** lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do osi drogi,
 - e) zachowanie odległości budynków od granic lasów (tereny o symbolu **L**) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów,
 - b) stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych okładzin i paneli elewacyjnych z blachy oraz ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych i aluminiowych;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach o symbolach **MNW** – 1000,0 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych mniejszych niż wskazane w pkt 3, w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 5) ustalenia zawarte w pkt 3 nie dotyczą podziałów w ramach istniejących działek budowlanych związanych z istniejącą zabudową oraz działek wydzielanych na potrzeby dojazdów, dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki w przypadku, gdy szerokość działki budowlanej nie przekracza 15,0 m;
- 7) ustala się dla terenów wyznaczonych planem dopuszczenie elementów zagospodarowania niezbędnych dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonym przeznaczeniu, w szczególności:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) miejsca do parkowania rowerów,
 - c) dojazdy,

- d) drogi dla pieszych, drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych i rowerów,
- e) sieci uzbrojenia terenu,
- f) obiekty małej architektury i altany,
- g) urządzenia sportowo-rekreacyjne i urządzenia turystyczne,
- h) zieleń urządzona wysoka i niska.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się następujące tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej, w przypadku faktycznego ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **MNW** jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **RZM** jako „tereny zabudowy zagrodowej”;
- 2) na obszarze objętym planem ustala się zakaz składowania;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 4) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejących naturalnych cieków wodnych;
- 7) zakazuje się likwidacji urządzeń i rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy i rozbudowy.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **2.1MNW**, **3.1MNW** i **5.1MNW**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, pkt 4 i pkt 5 dopuszcza się lokalizację budynków usługowych w zakresie:
 - a) usług gastronomii,
 - b) usług handlu detalicznego,
 - c) usług rzemieślniczych,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 4) udział powierzchni zabudowy obiektów usługowych nie może być większy niż udział powierzchni zabudowy obiektów mieszkaniowych jednorodzinnych, w ramach danej działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której są zlokalizowane.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- b) garaże i budynki gospodarcze – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,5,
 - b) minimalna – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m.

§ 9. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1.1PEF-RN**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli i urządzeń magazynowania energii wytwarzanej ze źródeł odnawialnych,
 - b) budowli i urządzeń związanych z rolnictwem;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

2. Ustala się maksymalną wysokość budowli – 20,0 m.

§ 10. Wyznacza się tereny o symbolach **KD**, w tym **2.1KDL**, **1.1KDD**, **3.1KDD**, **3.2KDD**, **4.1KDD** i **5.1KDD**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej publicznej, w tym:
 - a) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających w granicach opracowania planu:
 - a) teren o symbolu **2.1KDL** – 14,5 m - 10,0 m,
 - b) teren o symbolu **1.1KDD** – 6,0 m,
 - c) teren o symbolu **3.1KDD** – 8,0 m,
 - d) teren o symbolu **3.2KDD** – 9,0 m - 10,0 m,
 - e) teren o symbolu **4.1KDD** – 6,0 m,
 - f) teren o symbolu **5.1KDD** – 6,0 m,

§ 11. Wyznacza się teren o symbolu **1.1KR**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających – 6,0 m - 11,0 m.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1.1RN**, **1.2RN** i **3.1RN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z rolnictwem.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – maksymalna wysokość budowli – 20,0 m.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **3.1RZM** i **5.1RZM**, dla których ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie – dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 5° do 45°;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,8;
 - b) minimalna – 0,01;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, z dopuszczeniem budowli wyższych, jeżeli wymaga tego technologia prowadzonej działalności rolniczej przy nieprzekraczaniu wysokości – 20,0 m.

§ 14. Wyznacza się teren o symbolu **5.1WS**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.

§ 15. Wyznacza się tereny o symbolach **2.1L** i **4.1L**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie – teren lasu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami Ustawy o lasach.

§ 16. Wyznacza się teren o symbolu **5.1ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 17. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” – tereny na rysunkach planu Nr 1, 3, 4, i 5;
 - 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)” – tereny na rysunku planu Nr 2.
2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)” wymienione w ust. 1 wymagają ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach o symbolach **2.1MNW**, **3.1MNW** i **5.1MNW** – 1000,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach **2.1MNW**, **3.1MNW** i **5.1MNW** – 12,0 m,
 - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. System komunikacji na obszarze objętym planem tworzony jest poprzez układ komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej.

2. Dla układu komunikacji drogowej tworzonego przez drogi publiczne o symbolach **2.1KDL, 1.1KDD, 3.1KDD, 3.2KDD, 4.1KDD i 5.1KDD** oraz drogę wewnętrzną o symbolu **1.1KR** ustala się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących dróg do parametrów klas ustalonych w planie, oraz budowę nowych dróg z zastosowaniem parametrów klasy drogi ustalonej w planie.
3. Dopuszcza się wydzielenie dróg dla pieszych i rowerów na terenach o symbolach **2.1KDL, 1.1KDD, 3.1KDD, 3.2KDD, 4.1KDD, 5.1KDD i 1.1KR**.
4. Układ komunikacji drogowej na obszarze objętym planem powiązany jest z układem zewnętrznym poprzez drogi o symbolach **2.1KDL, 1.1KDD, 3.1KDD, 3.2KDD, 4.1KDD, 5.1KDD i 1.1KR**.
5. W ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m.

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,
 - b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,
 - c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) możliwość poboru wody z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć położonych na terenie gminy, zlokalizowanych poza obszarami objętymi planem;
 - 2) możliwość poboru wody z ujęć indywidualnych;
 - 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru objętego planem:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej kierującej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - b) do przydomowych lub lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - c) do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów do wód i urządzeń wodnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
 - 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

- 2) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość:
 - 1) zaopatrzenia z sieci;
 - 2) zaopatrzenie w gaz płynny.
 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepła do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej i posiłków;
 - 2) warunki eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadającym przepisom odrębnym i zapisom planu dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
 8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego.
 9. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł będących mikroinstalacjami:
 - 1) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na terenach o symbolach **2.1MNW**, **3.1MNW** i **5.1MNW** oraz **3.1RZM** i **5.1RZM**;
 - 2) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji na terenach o symbolach **1.1RN**, **1.2RN**, **3.1RN**, **5.1WS**, **2.1L** i **4.1L**;
 - 3) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z biomasy.
 10. W zakresie instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, które nie są mikroinstalacjami:
 - 1) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z energii słońca na budynkach;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3 zakazuje się lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 3) dopuszcza się lokalizację niezamontowanych na budynkach instalacji wytwarzających energię z energii słońca na terenie o symbolu **1.1PEF-RN**;
 - 4) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z energii wiatru;
 - 5) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat

§ 21. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **MNW** i **RZM** – 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

UZASADNIENIE

Projekt planu obejmuje 5 terenów zlokalizowanych na obszarze Gminy Lelów (miejscowości Skrajniwa, Podlesie, Zbyczyce, Biała Wielka i Nakło) o łącznej powierzchni około 53,8 ha i procedowany jest na podstawie uchwały Nr LXII/438/2023 Rady Gminy Lelów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów dla określonych terenów położonych w sołectwach Biała Wielka, Nakło, Podlesie, Skrajniwa i Zbyczyce.

Projekt planu po wejściu w życie powodował będzie utratę mocy we fragmentach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów, przyjętego uchwałą Nr XLI/248/2010 Rady Gminy Lelów z dnia 8 kwietnia 2010 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla określonych terenów jest:

- a) przeznaczenie do zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej nowych terenów, które zostały wyznaczone w studium,
- b) wprowadzenie terenów z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
- c) skorygowanie przeznaczeń terenów zainwestowanych i przewidzianych w obecnie obowiązującym planie do zainwestowania zgodnie z ustaleniami studium.

Gmina nie dokonała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na w/w uwarunkowania, uchwalenie nowego planu miejscowego jest jak najbardziej zasadne.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów, przyjętym uchwałą Nr XIV/107/2019 Rady Gminy Lelów z dnia 9 grudnia 2019 r., (zwanego dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązanie projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

1. Tereny, które w chwili uchwalania studium użytkowane są odmiennie niż ono przewiduje - mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, łącznie z potwierdzeniem tego faktu w planie miejscowym, o ile użytkowanie to nie wyklucza przeznaczenia docelowego przewidzianego w studium.
2. Granice pomiędzy obszarami o różnym przeznaczeniu, o ile nie są prowadzone po charakterystycznych elementach ukształtowania lub pokrycia terenu (granica lasu, krawędź skarpy, brzeg akwenu lub cieku, itp.) albo po charakterystycznych elementach zagospodarowania (droga, linia kolejowa) lub granicy rodzaju własności (indywidualna, komunalna, skarb państwa) należy traktować jako przybliżone, do uściślenia na etapie opracowania planu.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- 1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego;
- 3) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:
 - a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,
 - c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,
 - d) publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

- a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów,
- b) ustalenia kolorystyki oraz zasad i sposobu i realizacji dachów,
- c) wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dotyczących:

a) wskazania w projekcie planu terenów wód, terenów leśnych, rolnych i zielonych, jako terenów chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,

b) wskazania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)”;

3) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy (tereny rolne, tereny zieleni, wód powierzchniowych oraz tereny leśne),

4) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych w obowiązującym planie miejscowym,

5) wydzielenie istniejących arterii komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % dla terenów o symbolach MNW i RZM oraz 5 % dla pozostałych terenów. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 7 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 2024 r. do 2024 r. Uwagi do projektu kierowane do Wójta Gminy przyjmowane były do dnia 2024 r.

Wpłynęło..... uwag/ Nie wpłynęła żadna uwaga.