

**Projekt**

z dnia 28 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LEŁÓW**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów dla obszaru położonego  
w miejscowości Lełów przy ulicy Zamkowej**

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. 66 ust. 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) oraz uchwałą Nr LX/414/2023 Rady Gminy Lełów z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów dla obszaru położonego w miejscowości Lełów przy ul. Zamkowej,

**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 obszaru położonego w miejscowości  
Lełów przy ul. Zamkowej**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący część graficzną planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
  - 3) załącznik Nr 3 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 4 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 załączniku Nr 1 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;
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskie „OW” – obserwacji archeologicznej.
3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;

- 2) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
  - 3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
  - 4) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E).
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczają – symbole klas przeznaczenia terenów.
6. Niniejsza uchwała obejmuje obszar o powierzchni 2,2 ha w zakresie granic obszaru objętego planem i jest zgodna z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LX/414/2023 Rady Gminy Lelów z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów dla obszaru położonego w miejscowości Lelów przy ul. Zamkowej.

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

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) mikroinstalacji – należy przez to rozumieć definicję mikroinstalacji zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 4) 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;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

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

2. 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:

- 1) 1 miejsce przy liczbie miejsc na parkingu od 6 do 15 miejsc;
  - 2) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 16 do 40 miejsc;
  - 3) 3 miejsc przy liczbie miejsc na parkingu od 41 do 100 miejsc;
  - 4) 4 % ogólnej liczby miejsc na parkingu o liczbie większej niż 100 miejsc.
4. W planie nie zawarto wymienionych w pkt 1 - pkt 5 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 dóbr kultury współczesnej;
  - 3) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania 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;
  - 5) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – § 8;
- 6) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – § 9 - § 12;
- 7) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – § 13;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – § 14;
- 9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości – § 15;
- 10) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – § 16 i § 17;
- 11) ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat – § 18;
- 12) ustalenia końcowe – § 19 i § 20.

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

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

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) **IKP** – teren pompowni ścieków;
- 4) **L** – teren lasu.

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 kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się:
  - a) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,

- b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, szarej i czarnej lub ich odcieni;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów;
- 3) w przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość:
  - a) nadbudowy i wymiany kubatury pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) rozbudowy wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie o symbolu **U-P** – 300,0 m<sup>2</sup>.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) składowania odpadów;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 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 wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

**§ 8.** Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej, dla której ustala się:

- 1) sposób ochrony obiektów oraz zakres i rodzaj prowadzenia badań archeologicznych wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z przepisów prawa budowlanego;
- 2) konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

#### **Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 9. 1.** Wyznacza się teren o symbolu **U-P**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. Na terenie wymienionym w ust 1 zakazuje się lokalizowania:

- 1) usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz kultu religijnego;
- 2) obiektów związanych z składowaniem, odzyskiwaniem lub unieszkodliwieniem odpadów, przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn i sprzętu elektromechanicznego.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,0,
- b) minimalna – 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m, z dopuszczeniem budowli wyższych, jeżeli wymaga tego technologia prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej, przy nieprzekraczaniu wysokości – 20,0 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

§ 10. 1. Wyznacza się teren o symbolu **KDR**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. na terenie wymienionym w ust 1 dopuszcza się lokalizację przeznaczeń uzupełniających:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) infrastruktury technicznej.

3. ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających w granicach opracownia planu – 8,0 m - 14,0 m.

§ 11. 1. Wyznacza się teren o symbolu **IKP**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren pompowni ścieków.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy – w związku z ust. 2 nie ustala się;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – w związku z ust. 2 nie ustala się,
  - b) budowli – 10,0 m.

§ 12. 1. Wyznacza się teren o symbolu **L**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren lasu.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

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

§ 13. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)”.

2. Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska” oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)” wymieniony w ust. 1 wymaga ochrony wynikającej z przepisów Prawa wodnego.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny, których granice pokazano na rysunkach planu, dla których ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarza.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w granicach terenów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenie o symbolu **U-P** – 300,0 m<sup>2</sup>,

- b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działek:

- a) na terenie o symbolu **U-P** – 10,0 m,

- b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 4,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

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

§ 16. Dla systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę o symbolu **KDR** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę o symbolu **KDR** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość modernizacji i rozbudowy drogi wymienionej w pkt 1 do parametrów klasy ustalonej w planie.

§ 17. 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) dostawę z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć położonych na terenie gminy, zlokalizowanych poza terenami objętymi planem;

- 2) dopuszcza się pobór wody z ujęć indywidualnych, w tym ze studni głębinowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla stref od cmentarza, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 3;

- 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) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej odprowadzającej ścieki na oczyszczalnię położoną na obszarze gminy poprzez pompownię ścieków zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IKP**;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem:
  - a) ścieków bytowych:
    - do lokalnych oczyszczalni,
    - do zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ścieków przemysłowych przekraczających normy dla ścieków komunalnych do przykładowych oczyszczalni ścieków;
- 4) 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:
  - 1) ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz płynny;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z sieci dystrybucyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepła do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej;
  - 2) możliwość dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej;
  - 3) 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 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 lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.
9. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4 dopuszcza się lokalizację:
    - a) instalacji odnawialnych źródeł energii na budynkach,
    - b) niezamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 100,0 kW na terenie o symbolu **U-P**;
  - 2) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie o symbolu **L**;

- 3) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z energii wiatru przekraczających moc mikroinstalacji;
- 4) zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z biomasy.

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących do określenia opłat**

**§ 18.** Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) teren o symbolu **U-P** – 15 %;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5 %.

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelów.

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



## UZASADNIENIE

Projekt planu obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Lelów przy ulicy Zamkowej (DK46) o łącznej powierzchni około 2,2 ha i procedowany jest na podstawie uchwały Nr LX/414/2023 Rady Gminy Lelów z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów dla obszaru położonego w miejscowości Lelów przy ul. Zamkowej.

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

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla niniejszego obszaru ma na celu umożliwienie rozbudowy istniejącego zakładu usługowo-produkcyjnego.

Gmina nie dokonała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na w/w uwarunkowanie, 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 ciek, 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, w tym gabarytów obiektów,
  - b) wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) ograniczenia kolorystyki połączeń dachów spadzistych;
- 2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, dotyczących:
- a) wskazania w projekcie planu terenów leśnych jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania,
  - c) 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:
- a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy (wskazanie granic terenów położonych w odległości do 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granic cmentarza),
  - b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy (tereny leśne),
- 4) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych w obowiązującym planie miejscowym,
- 5) wydzielenie istniejących terenów komunikacji pozwalających na powiązania lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach.

Podczas procedury sporządzania projektu planu wystąpiono do Marszałka Województwa Śląskiego z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Decyzją nr 4654/TW/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. Marszałek Województwa Śląskiego wydał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% dla terenu o symbol U-P 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 3 do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2024 r. do 15 kwietnia 2024 r. Uwagi do projektu kierowane do Wójta Gminy przyjmowane były do 30 kwietnia 2024 r..

Wpłynęły...../Nie wpłynęła żadna uwaga.