

**UCHWAŁA NR LVII/390/2023
RADY GMINY LEŁÓW**

z dnia 2 marca 2023 r.

w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Lełowie w rejonie ulicy Sportowej, Porucznika Werbińskiego, Koniecpolskiej

Na podstawie art. 102 ust. 3 i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Lełów uchwala co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Lełowie w rejonie ulicy Sportowej, Porucznika Werbińskiego, Koniecpolskiej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów uchwalonym uchwałą Rady Gminy Lełów Nr XLI/248/2010 z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 115, poz. 1851) oznaczonych symbolami 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11_MNU- tereny koncentracji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami i małych domów mieszkalnych, dla obszaru obejmującego nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 47, 48, 49, 50/13, 50/17, 52/3, 53/3, 54/3, 55/3, 56/1, 57/2, 57/3, 57/4, 58/2, 58/4.

2. Przebieg granic zewnętrznych dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości zaznaczono na wyrysie z mapy ewidencyjnej gruntów stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów dla gruntów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lełów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lełów Nr XLI/248/2010 z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lełów (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 115, poz. 1851), stanowiące załącznik nr 2 i 3 do uchwały,

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lełów

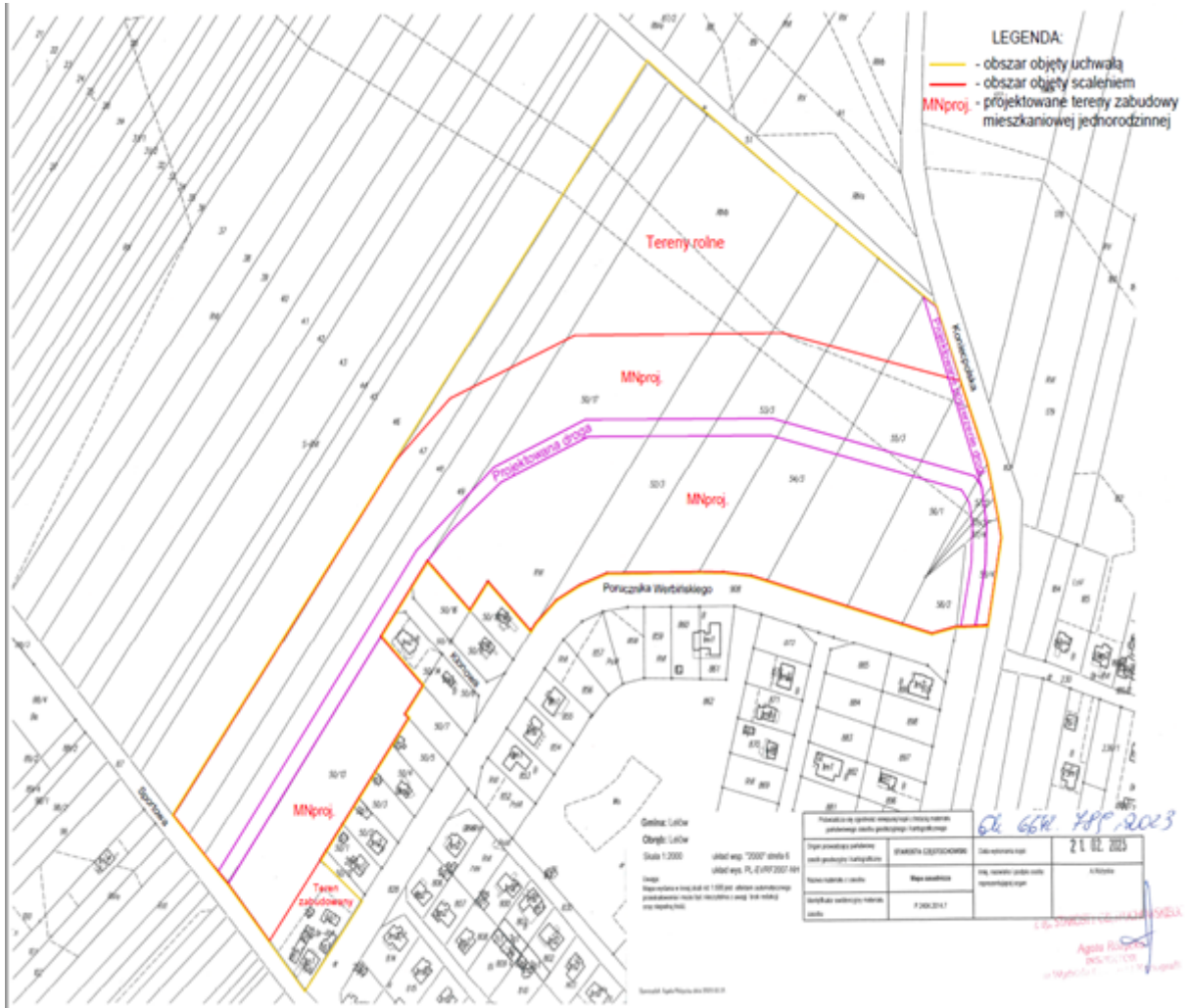
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszeniu na stronie internetowej i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Lełów

Przewodniczący Rady Gminy
Lełów

Władysław Jaworski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/390/2023
 Rady Gminy Lelów
 z dnia 2 marca 2023 r.

Wyrys z ewidencji gruntów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/390/2023
Rady Gminy Lelów
z dnia 2 marca 2023 r.

Uchwała nr XLI/248/2010

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lelów Nr XLI/248/2010 z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 115, poz. 1851)

Uchwała nr XLI/248/2010

Rady Gminy Lelów

z dnia 8 kwietnia 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Lelów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lelów

Rada Gminy Lelów

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń dla obszaru objętego planem

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar gminy pokazany w załącznikach graficznych, w skali 1:2000 i 1:5000.

Załączniki graficzne w skali 1:2000 obejmują tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania wraz z otoczeniem.

Załączniki graficzne w skali 1:5000 obejmują obszary lasów i terenów do zalesienia, rolniczej przestrzeni produkcyjnej wraz z zabudową rozproszoną, oraz zasięg terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania w skali 1:2000. Numery załączników w obu skalach dotyczą miejscowości pokazanych poniżej:

A – LELÓW	str.9-30	K - NAKŁO	str.86-96
B – BIAŁA WIELKA	str.31-47	L - PAULINÓW	str.97-99
C – CELINY	str.48-50	M – PODLESIE	str.100-110
D – DROCHLIN	str.51-58	N - SKRAJNIWA	str.111-118
E – GRÓDEK	str.59-63	O- STAROMIEŚCIE	str.119-127
F – KONSTANTYNÓW	str.64-67	P - ŚLĘZANY	str.128-134
G – LGOTA BŁOTNA	str.68-71	R – TURZYN	str.135-141
H – LGOTA GAWRONNA	str.72-76	S – ZBYCZYCE	str.142-146
J - MELCHÓW	str.77-85		

Załączniki w obu skalach są sporządzone na urzędowych kopiach map zasadniczych i ewidencyjnych, pozyskanych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej, które zostały skalibrowane przez firmę „GEOPRIM”S.C.

Tworzą one rysunki planu i stanowią integralną całość niniejszej uchwały.

§ 2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym funkcjach i różnych rodzajach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice obszarów i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny przeznaczone na ten cel,
- 6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy i nakazy dotyczące zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi wymogi prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 3. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu w skali 1:5000 i 1:2000

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz przypisane im oznaczenia graficzne i literowe,
- 2) linie rozgraniczające dróg publicznych i ulic,
- 3) granice i oznaczenia terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) granice obszarów objętych planami miejscowymi,
- 5) symbole graficzne oznaczające przeznaczenie terenów wymienionych w § 10.

Pozostałe oznaczenia, w tym postulowane granice działek, zasady podziału terenu na nowe działki budowlane, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze opracowania

§ 4. Ustalenia ogólne odnoszą się do całości obszarów objętych planem. Ponadto dotyczą one lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach o powierzchni do 500 m². Powyższe dotyczy lokalizacji transformatorów, przepompowni ścieków, ujęć wody i innych lokalizacji nie ujętych w planie, a wymagających realizacji na podstawie przepisów szczególnych.

§ 5. W stosunku do określeń użytych w tekście planu jak:

1. **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym oznaczeniem literowo - cyfrowym,

2. **działka, parcela, posesja** - należy przez to rozumieć część lub całość nieruchomości gruntowej (posiadającą odrębne oznaczenie w ewidencji gruntów oraz powstałych, w wyniku podziału lub scalenia), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, pozwalają na realizację obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów pod warunkiem, że nie jest ona objęta, w niniejszym planie zakazem zabudowy,

3. **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę lub częściowo zabudowanej, na której budynek jest lub będzie zlokalizowany (powierzchnia wyłączona z użytkowania rolnego),

4. **stan istniejący** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,

5. **teren publiczny** - należy przez to rozumieć teren, na którym inwestycje celu publicznego zajmują więcej niż 50% powierzchni działek pod zabudowę,

6. **usługi (wolnostojące i wbudowane)** - należy przez to rozumieć teren związany z działalnością świadczoną na rzecz ludności, a przeznaczoną do celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, możliwą do prowadzenia na terenie działki siedliskowej, nie powodującej nadmiernej uciążliwości, która obejmuje:

- a) prowadzenie na terenie posesji działalności gospodarczej w zakresie handlu, małej gastronomii i rzemiosła w godz. 6.00-22.00 nie powodującej stałej obecności zdwojonej liczby osób i nie będącej źródłem powstawania hałasu, lub zanieczyszczenia środowiska,
- b) prowadzenie innych usług lub produkcji, z wykluczeniem robót blacharskich, kowalskich, stolarskich, szlifierskich, spawalniczych i naprawy samochodów,
- c) składowania produktów lub materiałów przeznaczonych do produkcji, na powierzchni zajmującej więcej niż 30 % pow. działki nie powodujących wtórnego pylenia i nie powodujących blokady przyległych ulic przez samochody osobowe i dostawcze,

7. **rzemiosło produkcyjne** – przez pojęcie działalności w tym zakresie, należy rozumieć:

- a) prowadzenie na terenie posesji, w przystosowanych pomieszczeniach produkcji na małą skalę, o uciążliwości nie przekraczającej granic parceli,
- b) składowania materiałów przeznaczonych do produkcji, zajmujących do 30% powierzchni działki,

8. **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowanie przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, a także rurociągów produktów naftowych oraz łączności bezprzewodowej.

9. **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość od krawędzi jezdni ściany frontowej nowo budowanych budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania,

10. **wysokość budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu istniejącego terenu do najwyżej położonej krawędzi kalenicy,

11. **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i życia zwierząt,

12. **nakaz lub zakaz** - należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu,

13. **dopuszczenie** - należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania i warunkami ekonomicznymi,

14. **min. i max.** - oznaczają dolne i górne granice wartości nieprzekraczalnych,

15. **przestrzeń publiczna** - należy przez to rozumieć, obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb wszystkich mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych. Należą do nich w szczególności drogi publiczne, place, budynki użyteczności publicznej zieleni ogólnodostępna z wyłączeniem lasów,

16. **obszar oddziaływania obiektu** - należy przez to rozumieć teren w otoczeniu obiektu budowlanego lub urządzenia, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu na podstawie przepisów odrębnych,

17. **obiekty zabytkowe** - należy przez to rozumieć obiekty ujęte w rejestrze prowadzonym przez odpowiednie służby konserwatorskie oraz ujęte w ewidencji zabytków,

18. **strefa ochrony konserwatorskiej i archeologicznej** - należy przez to rozumieć, obszary objęte opieką konserwatorską i archeologiczną, na terenie których obowiązują rygory określone ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

19. **strefa oddziaływania** - należy przez to rozumieć tereny przyległe do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności, w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy szczególne,

20. **strefa ochrony sanitarnej** - należy przez to rozumieć tereny przyległe do ogrodzenia cmentarza w odległości min. 50 m, w przypadku pełnego uzbrojenia w sieć wodociągową, od obiektów i urządzeń na stały pobyt ludzi,

21. **zakaz zabudowy** - należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu,

22. **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie prawne odpowiedniej służebności drogowej,

23. **zielen izolacyjna** - należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,

24. **użytkowanie terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

25. **tereny otwarte** - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów zabudowanych,

26. **droga pożarowa** - należy przez to rozumieć drogę umożliwiającą dojazd jednostek straży pożarnej,

27. **tereny zamknięte** - należy przez to rozumieć tereny wyłączone z planu, niedostępne dla wszystkich użytkowników na podstawie wymogów przepisów szczególnych.

§ 6. Zasady podziału lub scalania działek

Scalanie i podział działek pod zabudowę wewnątrz terenów przeznaczonych na cel ustalony planem, winno zapewnić nowym działkom wielkość i kształt umożliwiające ich zabudowę, i dostęp do drogi publicznej, z uwzględnieniem stosunków własnościowych.

1. Obowiązują następujące zasady podziału wewnętrznego terenu objętego scaleniem:

- a) wydzielenie dojazdu w formie sięgacza, wymaga zachowania parametrów drogi pożarowej, nie dłuższego niż 80 m, oraz zakończenia placem manewrowym, umożliwiającym nawrócenie,
- b) dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednego budynku lub do dwóch działek niezabudowanych, o minimalnej szerokości pasa ruchu 3,5 m, ustalonej sądownie,
- c) wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga zapewnienia dojazdu spełniającego wymogi dróg przeciwpożarowych bądź ustanowienie służebności przejazdu spełniającego w/w wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia terenu, za zgodą sąsiadów,
- d) utworzenie działek o minimalnych szerokościach traktów przy drogach publicznych:
 - dla zabudowy wolno stojącej 22,0 - 24,0 m
 - w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 18,0 m dla zabudowy wolno stojącej,
 - 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
- e) minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy o powierzchni:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 800 m²,
 - dla zabudowy zagrodowej 2500 m²,
- f) dla zabudowy usługowej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie 100 % potrzebnych miejsc parkingowych oraz wystarczającą ilość zieleni izolacyjnej, od działek sąsiednich.

2. Dopuszcza się odstępianie od powyższych zasad, jeśli wydzielone parcele służą powiększeniu sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

1. **Realizacja urządzeń lub prowadzenie sieci infrastruktury technicznej** (np.: pompownie ścieków, kolektory kanalizacji sanitarnej, odstożniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, wodociągi, linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, stacje transformatorowe, linie teletechniczne, szafy teletechniczne, sieci gazowe, stacje redukcyjno – pomiarowe gazowe, stacje telefonii komórkowej) finansowane z funduszy publicznych, na działkach nie należących do podmiotów finansujących zamierzenie, może spowodować konieczność wydzielenia działki, na podstawie przepisów o realizacji celów publicznych. Wydzielenie działki łączy się z pozostawieniem służebności drogowej. Wielkość działki nie może przekraczać 500 m², a dojazd powinien mieć skrajnię przejazdu pożarowego. Urządzenia powyższe mogą być prowadzone w liniach regulacyjnych dróg.

W przypadku lokalizacji masztów telefonii komórkowej, obowiązuje nakaz zachowania pomiędzy nimi odległości minimum 1000 m.

2. **Gospodarka wodno - ściekowa.** Projektowane sieci wodociągowe winny stanowić integralną całość z istniejącym wodociągiem. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się realizację odrębnej sieci wodociągowej zasilanej z zewnątrz. Obowiązuje wymóg realizacji zbiorczego systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sanitarnej. Wykonanie kanalizacji sanitarnej w sąsiadujących ulicach nakłada na użytkowników terenów obowiązek przyłączenia do nich, zgodnie z zapisem §2 pkt 9. Do czasu budowy oczyszczalni ścieków, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych, z wywozem w sposób zorganizowany na oczyszczalnię ścieków w Lelowie. Zgoda na lokalizację przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, uzależniona jest od korzystnych warunków ekofizjograficznych.

3. **Odprowadzenie wód deszczowych** z obszaru opracowania, należy do istniejących odbiorników. Dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m² obowiązuje zastosowanie odstożników. Ustalenie powyższe nie obowiązuje w stosunku do dróg i ulic.

4. **Elektroenergetyka.** Zasilanie obszaru opracowania w energię elektryczną należy przewidzieć jako rozbudowę istniejących linii i prowadzenie sieci elektroenergetycznych systemem kablowym zgodnie z warunkami podanymi przez zakłady energetyczne.

5. **Infrastruktura teletechniczna** na obszarze opracowania należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic i dróg.

6. **Gospodarka cieplna** powinna zostać oparta na kotłowniach ekologicznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska naturalnego i kulturowego należy realizować, poprzez ograniczenie zainwestowania na poszczególnych terenach, opisanych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, wszystkich miejscowości gminy.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 9. USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w zapisie ustaleń szczegółowych tekstu planu.**

Główne funkcje i przeznaczenie terenów, wyodrębnionych na rysunku planu i w uchwale określają symbole:

MW - to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i zespołami garażowymi,

MN - to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowią one obszary zabudowy jednorodzinnej z wbudowanymi usługami. Pojęcie usług wbudowanych jest omówione w § 5 (pkt 1). W przypadku połączenia z symbolem RM lub ML oznacza, że dopuszcza się na tym terenie dodatkowo, zabudowę zagrodową, jako uzupełniającą, wiodącą funkcję zabudowy mieszkaniowej i zabudowę letniskową,

ML- to tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem pobytu całorocznego,

RM- to tereny zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W przypadku połączenia z symbolem MN lub ML oznacza, że dopuszcza się dodatkowo dla tych terenów, lokalizację zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej, w sposób nie kolidujący z wiodącą funkcją zabudowy zagrodowej,

P - to tereny usług i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o różnej funkcji i zróżnicowanych usługach, o uciążliwości mieszczącej się w granicach posesji,

PE - to tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych,

U - to tereny usługowe i usługi wbudowanej, jak określono w § 5 (pkt f),

UO - to tereny usług oświaty i wychowania,

UI - to tereny usług innych, takich jak obiekty OSP,

US - to tereny usług sportu i rekreacji, tj. boisk sportowych z obiektami towarzyszącymi,

UH - to tereny usług handlu,

UA - to tereny usług administracji,

UK - to tereny usług kultury, takich jak kościoły z budynkami towarzyszącymi, biblioteki, domy kultury, sale widowiskowe,

UZ - to tereny usług zdrowia,

UT - to tereny usług turystyczno wypoczynkowych,

NU - to tereny wysypiska odpadów komunalnych, typu ulepszonego,

NO - to tereny oczyszczalni ścieków,

WZ - to tereny wglębnych ujęć wody,

WS - to tereny wód powierzchniowych, takich jak: rzeki, stawy rybne, zbiorniki wodne, główne rowy melioracyjne,

ZC - to tereny cmentarzy, o ustalonej strefie ochrony sanitarnej,

ZN - to tereny zieleni wysokiej - nieurządzonej,

ZP - to tereny zieleni urządzonej, wysokiej i niskiej,

ZL - to tereny lasów państwowych, ochronnych i prywatnych,

ZLD - to tereny przeznaczone na poszerzenie obszarów leśnych,

R - to tereny rolnicze (poła orne, łąki i pastwiska), bez prawa zmiany sposobu użytkowania,

R1 - to tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych,

KDK - to teren drogi publicznej krajowej KDK 46, w jej docelowej szerokości, w liniach rozgraniczających (wyłączony z planu),

KDW - to tereny dróg wojewódzkich nr 789 i 794, w ich docelowych szerokościach, w liniach rozgraniczających,

KDP - to tereny dróg publicznych, powiatowych w ich docelowych szerokościach, w liniach rozgraniczających,

KDG - to tereny dróg publicznych, gminnych w ich docelowych szerokościach, w liniach rozgraniczających,

KD - to tereny parkingów, stacji paliw oraz innych urządzeń związanych z komunikacją,

KDX - to tereny dróg lokalnych i ciągów pieszych,

KK - to teren trasy kolejowej CMK (wyłączony z planu),

E - to tereny trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV,

EE - to tereny trasy przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV,

ST - to tereny stacji transformatorowych 15/04 kV oraz stacji telefonii komórkowej,

SK - to tereny skansenu, zabytkowych stodół drewnianych.

2. Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne i usługowe winny być lokalizowane w części działki położonej od strony dróg publicznych i dojazdów,
- b) budynki gospodarcze i garaże winny być lokalizowane za budynkami mieszkalnymi i usługowymi. Wyjątkiem są garaże wbudowane,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w granicy, na działkach o szerokości do 15,0 m, (z wyłączeniem granicy z drogą) pod warunkiem pozostawienia na działce przejazdu, w głąb działki o skrajni drogi przeciwpożarowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (nie dotyczy obszaru Starego Miasta wsi Lelów i wsi Nakło, z uwagi na ich specjalne traktowanie, opisane bezpośrednio w ustaleniach dotyczących tych wsi):

- a) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny zapewnić:
 - harmonijne wkomponowanie nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ich położenie oraz ekspozycję widokową,
 - wzbogacenie walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
- b) stosowanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do miejscowej tradycji,
- c) zakazuje się stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- d) ogrodzenia frontowej części działki winny uwzględniać:
 - zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - realizację ogrodzeń w docelowych liniach rozgraniczających dróg,
 - wysokość ogrodzeń łącznie z podmurówką nie może być większa niż 1,5 m,
- e) działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla wiodących funkcji poszczególnych działek z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, winna być odseparowana pasem zieleni wysokiej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości, na której jest prowadzona, uciążliwość nie może przekraczać granic parceli,
- f) wprowadza się zakaz stosowania nośników reklamowych o wysokości powyżej 2,5 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z przepisów odrębnych:

1. Potrzeby ochrony środowiska (art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627, z późn. zm.) wymagają, aby proporcje obszarów biologicznie czynnych do obszarów zabudowanych lub zagospodarowanych w sposób uniemożliwiający zachowanie obszaru biologicznie czynnego nie mogą wynosić mniej niż 1:1.

2. Obowiązujące ustalenia planów ochrony, a także dla innych form ochrony przyrody: dla lokalizacji obiektów kubaturowych wymagają ustalenia ich minimalnej odległości od krawędzi rowów i cieków wodnych równą 5,0 m.

3. Zachowania wartościowego starodrzewu oraz ochrony zabytkowego obszaru kulturowego (zgodnie z ustaleniami WKZ).

W przypadku występowania na danym terenie pomników przyrody, wszelkie prace, winny być prowadzone pod nadzorem i za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

4. Ochrona istniejących źródeł zlokalizowanych w ciągu rzeki Białki i jej dopływów.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30 % powierzchni działki,
- b) wymaga się zachowanie minimum 50% powierzchni działek budowlanych jako obszaru biologicznie czynnego,

- c) ogranicza się wysokość indywidualną zabudowy mieszkalnej i małych domów mieszkalnych do 10 m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wsi stanowią inaczej,
- d) wymaga się stosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych o pochyleniu połaci od 30° do 45° lub innych, określonych ustaleniami szczegółowymi. W uzasadnionych wypadkach związanych z rozwiązaniem architektonicznym, dopuszcza się stosowanie dachów wielopołaciowych, naczółkowych oraz lukarn,
- e) obiekty budowlane realizowane w granicy działki mogą mieć dachy jednospadowe, ale o nachyleniu połaci korelującej z zabudową już zlokalizowaną w granicy,
- f) dla obiektów o kubaturze poniżej 100 m³ i wysokości do 3,0 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeśli obiekt taki jest zlokalizowany ponad 30 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: określono w ustaleniach szczegółowych §11, dotyczących poszczególnych wsi.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- a) ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, pozostawia się do czasu modernizacji ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy,
- b) obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) parametry techniczne nowych dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o autostradach, o drogach publicznych wraz z przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - w obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zainwestowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z Zarządcą drogi,
- b) układ komunikacyjny podstawowy może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych - zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów,
 - szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych,
- c) w sytuacjach, kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,
- d) drogi bez przejazdu, winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Drogi nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych,
- e) ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów (ustalenia nie dotyczą obrębu A1 - Stare Miasto):
 - pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości, na której planowana jest inwestycja,
 - 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,
 - 2 miejsca postojowe na jedną działkę budowlaną,
 - 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 25 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę,

- f) w pasach drogowych i ulicznych mogą być umieszczane urządzenia i obiekty budowlane, bezpośrednio związane z funkcjonowaniem drogi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, w pasie drogowym, wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą właściwego zarządu drogi,
- g) dopuszcza się realizację studni i szczelnych szamb na działkach budowlanych, w odległości mniejszych niż 7,5 m,
- h) przy realizacji wodociągów, sieci kanalizacji sanitarnej z pompowniami, sieci elektroenergetycznej z transformatorami, które powinny być lokalizowane poza pasami dróg i ulic, należy postępować wg zasad ustalonych w §4 i §7, zgodnie z wytycznymi podanymi przez użytkowników sieci.

§ 10.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH OBREBÓW WSI GMINY LELÓW A1 – OBREB LELÓW - POZOSTAŁA CZĘŚĆ MIEJSCOWOŚCI

- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

SYMBOL WG RYSUNKU PLANU	USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
<p>8 MNU 9 MNU 10 MNU 11 MNU 12 MNU 13 MNU 14 MNU 15 MNU 16 MNU 17 MNU 18 MNU 19 MNU 20 MNU 21 MNU 22 MNU</p>	<p style="text-align: center;">TERENY KONCENTRACJI ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI I MAŁYCH DOMÓW MIESZKALNYCH</p> <p>Podstawową funkcją istniejącej i projektowanej zabudowy na omawianym terenie jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa i usług z możliwością prowadzenia rzemiosła produkcyjnego z ograniczeniami wymienionymi w § 5, pkt.6. Zabudowa jest kontynuacją osiedla wg projektu z 1983 r. bez obowiązku przeprowadzenia scaleń dla terenów niezabudowanych oznaczonych symbolami 8MNU, 9MNU.</p> <p>Lokalizacja w lukach nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej z usługami, przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Granice terenu przeznaczonego do zainwestowania winny mieścić się w liniach rozgraniczających określonych na załącznikach graficznych nr 1-8, 2. Linie zabudowy zgodne z rysunkami planu. Brakujące wymiary liczone od nieprzekraczalnej linii rozgraniczającej dróg oraz ulic, i należy odczytać wprost ze skali 1:2000, 3. Powierzchnia terenu zabudowanego nie może przekraczać 30% powierzchni posesji określonej w punkcie 1, 4. Wysokość zabudowy mieszkalnej nie może przekraczać 9,0 m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe, w tym mieszkalne, 5. Wysokość zabudowy gospodarczej nie może przekraczać 6,0 m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu kalenicy, 6. Dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe i wielopołaciowe symetryczne o spadku 35° - 45°, 7. Dachy budynków gospodarczych dwuspadowe o spadku 15° - 30°, <p>W wypadku lokalizacji w granicy sąsiada dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Lokalizacja obiektów mieszkalnych kalenicą równoległą do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, 9. Nakaz zachowania wartościowego starodrzewu, dopuszcza się uzupełnianie zieleni, 10. Nakaz zabezpieczenia na terenie posesji miejsc postojowych w relacji minimum 2 miejsca na posesję. W przypadku świadczenia usług na jej terenie ilość miejsc postojowych należy zabezpieczyć w 100 %, w granicach posesji, 11. Dopuszczalna lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym dróg lokalnych po uzyskaniu zgody Zarządcy drogi, 12. Obsługa terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami części ogólnej tekstu planu, 13. Na parcelach o szerokości mniejszej niż 15 m, dopuszcza się lokalizację zabudowy

	<p>mieszaniowej oraz zabudowy gospodarczej w granicy parceli, dotyczy to również zabudowy uzupełniającej na terenach już zainwestowanych.</p>
65 KDW 794	<p style="text-align: center;">TEREN DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 794</p> <p>Na terenie starego miasta droga przebiega w ciągu ul. Krakowskiej, w jej szerokościach, w liniach rozgraniczających.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obowiązuje docelowa szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, w ciągu ul. Krakowskiej 10-12 m adaptowana. 2. Obowiązuje docelowa szerokość pasa drogowego, poza terenami zainwestowanymi 30 m, przy obustronnym symetrycznym poszerzeniu. 3. Obowiązuje linia zabudowy w ciągu ul. Krakowskiej, pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi. Na terenach pozostałych obowiązuje linia zabudowy liczona w odległości od krawędzi jezdni, podana przy ustaleniach dotyczących terenów przyległych. 4. Dopuszczalna lokalizacja w pasie drogowym: <ul style="list-style-type: none"> - urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z §7 części ogólnej tekstu planu, - ciągów pieszych i rowerowych, - zieleni przydrożnej, - miejsc obsługi komunikacyjnej, 5. Zakaz lokalizacji reklam, obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi ruchu zbiorowego. 6. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie docelowej szerokości drogi, wymaga zgody jej Zarządcy.
68 KDG 69 KDG 70 KDG 71KDG 72 KDG 73 KDG 74 KDG 75 KDG 76 KDG 77 KDG 78 KDG 79 KDG 80 KDG 81 KDG 82 KDG 83 KDG 84 KDG KDG	<p style="text-align: center;">TEREN DRÓG PUBLICZNYCH GMINNYCH - GŁÓWNE ULICE WSI</p> <ul style="list-style-type: none"> - ul. Sportowa - ul. Żwirkowskiego - ul. Polna - ul. Werbińskiego - ul. Sosnowa - ul. Brzozowa - ul. Łąkowa - bez nazwy - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - projektowana ulica - drogi pozostałe <ol style="list-style-type: none"> 1. Utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności. Docelowa szerokość 12 m, w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych. 2. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z rysunkiem planu odczytana ze skali. 3. Dopuszczalna lokalizacja: <ul style="list-style-type: none"> - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z § 7, - ciągów pieszych i rowerowych, - miejsc parkingowych za zgodą Zarządcy drogi, - zieleni przydrożnej, - reklam i obiektów małej architektury za zgodą Zarządcy drogi.
R	<p style="text-align: center;">TERENY ROLNICZE BEZ PRAWA ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy. 2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i zieleni nadbrzeżnej przy ciekach

wodnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/390/2023
Rady Gminy Lelów
z dnia 2 marca 2023 r.

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Lelów Nr XLI/248/2010 z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelów (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 115, poz. 1851)

