

UCHWAŁA Nr XXX/...../2021
RADY GMINY LELIS
z dnia 6 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Gminy Lelis z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280, położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis przyjętego Uchwałą nr XVII/105/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r. Rady Gminy Lelis, uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280 położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis zwany dalej planem.

§ 2. 1.Granice planu określa Uchwała Nr VI/41/2019 Rady Gminy Lelis z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280, położonej w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4.

6. Załącznik Nr 1, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) wymiarowanych odległości w metrach;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu.

7. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat).

8. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe w wysokości 30%, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsu wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 7) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12°.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) U – na cele zabudowy usługowej;
- 2) MNU – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) R – na cele rolne.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

3. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi wynosi 1% (raz na sto lat) oraz 10% (raz na dziesięć lat).

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

5. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:
 - 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
3. Dopuszcza się wydzielania działek innych niż w ust. 2 dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

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

1. Ustala się zakaz realizowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z dopuszczeniem takich działań w granicach strefy płytkiego zalewu tj. do 0,5m o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi nie większym niż raz na 100 lat (Q 1%) oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Adaptuje się istniejący budynek w części położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% (raz na 10 lat), w granicach strefy płytkiego zalewu tj. do 0,5m, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy lub modernizacji, bez możliwości jego nadbudowy lub rozbudowy.
3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej oraz lokalizacji obiektów mogących stwarzać zagrożenie dla środowiska i ludzi;
 - 2) zakaz podpiwniczania budynków;
 - 3) nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjnych budynków odpowiednio zabezpieczających przed skutkami powodzi.
4. Na terenach rolnych, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się ograniczenia użytkowania rolniczego tj. stosowanie rozwiązań technologicznych ograniczających przedostawanie się nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, do wód powierzchniowych lub powodziowych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.
2. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu lub do przyzakładowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub;
 - b) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się uzupełnienie zasilania energią elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §7 ust. 3;
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami:U i MNU.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zasilanie w gaz z istniejącej poza granicami planu i projektowanej sieci gazowej;
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – nieuciążliwe zakłady produkcyjne.
3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych, z dopuszczeniem ich uzupełnienia o nieuciążliwe zakłady produkcyjne, związane z prowadzoną działalnością usługową oraz budynki gospodarcze i garażowe.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej.
5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m z zastrzeżeniem pkt 2);
 - 2) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń inżynierskich, w szczególności: maszty, kominy, wysięgniki, przenośniki taśmowe - do 14m;
 - 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 4) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;
 - 5) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.
7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m²;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi publicznej należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
 - 3) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla budynków usługowych minimum jedno miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług oraz;
 - b) dla zakładów produkcyjnych minimum jedno miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;

- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MNU.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami lub budynków usługowych.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni urządzonej.
4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 3) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w jasnych kolorach pastelowych oraz bieli, a także drewno, kamień w kolorach naturalnych;
 - 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;
 - 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 700m²;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi publicznej należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych,

z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pręseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc parkingowych:

- a) dla funkcji mieszkalnych - minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla funkcji usługowych – minimum dwa miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R.

- 1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne.
- 2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
- 3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.
- 4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dojazdów do pól.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 15. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Uchwały nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 253, poz. 6691)

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

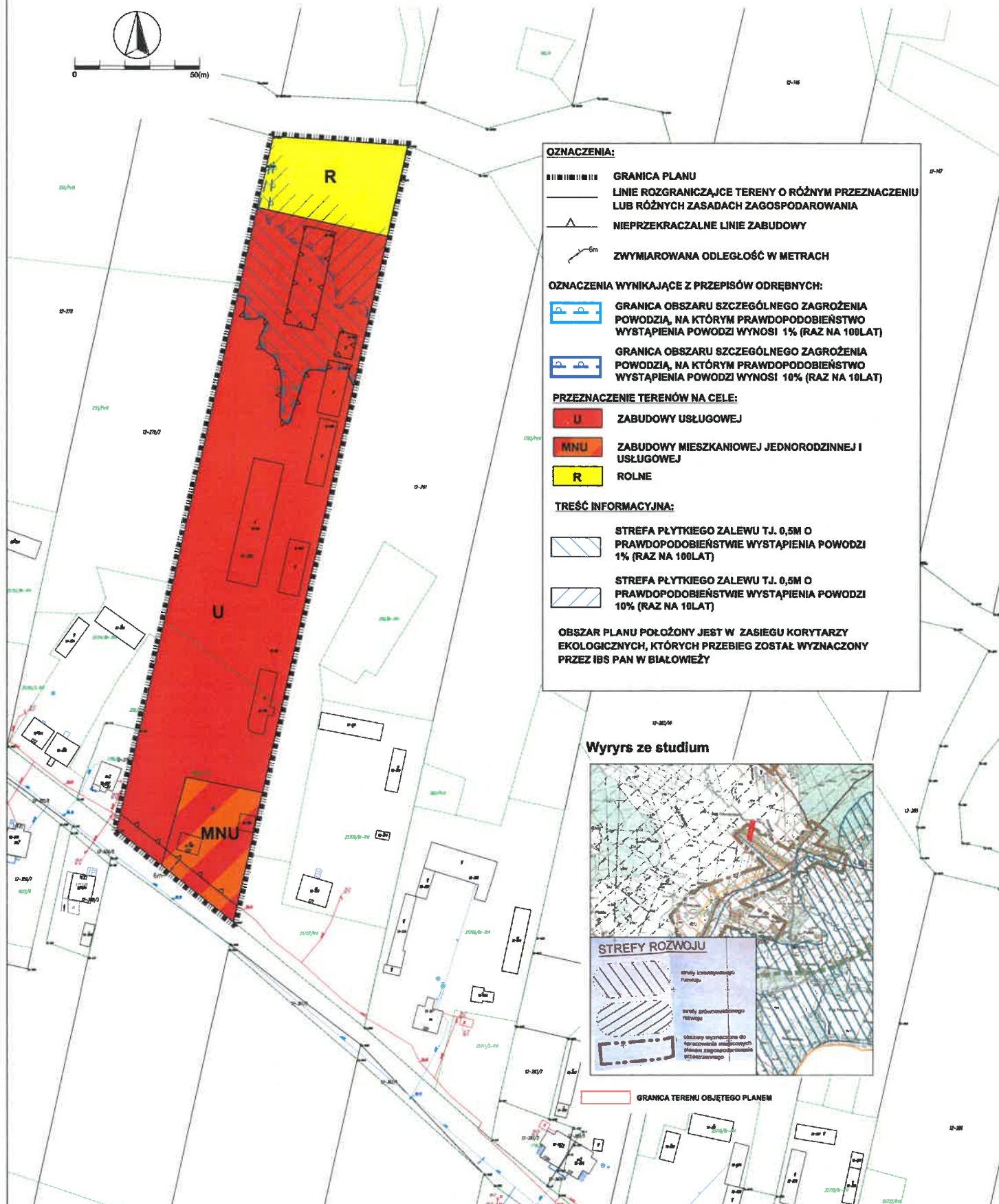
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 280 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ŁĘG STAROŚCIŃSKI, GM. LELIS

Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY LELIS Z DZIA



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280 położonej w miejscowości Lęg Starościński, gm. Lelis.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lelis w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.08. 2021 r. Uwaga wpłynęła na adres mailowy urzędu ostatniego dnia składania uwag (tj. 20.08.2021 r.) po godzinach pracy urzędu. Uwaga została uznana jako złożona w złożona w terminie.	Osoba fizyczna	1. Przeznaczenie terenu powinno pozostać tak jak dotychczas, czyli jako teren zabudowy mieszkaniowej i rolny	280	MNU, U		+		+	Określanie przeznaczenia terenu w procedurze sporządzania planu miejscowego należy do wyłącznej właściwości Wójta Gminy i jest uchwalane przez Radę Gminy, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów oraz polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określone w planie przeznaczenie terenu jest wyrazem ww. polityki przestrzennej gminy.
			2. Aktualna zabudowa działki, wskazana w prognozie oddziaływania na środowisko jest nielegalna i nie powinna być brana pod uwagę	280	MNU, U		+		+	Uwaga bezprzedmiotowa. Brak jest podstaw prawnych aby w prognozie oddziaływania na środowisko badać legalność zabudowy.
			3. W stosunku do zabudowy istniejącej orzeczone nakaz rozbioru.	280	MNU, U		+		+	Uwaga bezprzedmiotowa. Plan miejscowy określa docelowe przeznaczenie terenu i możliwości realizacji nowej zabudowy. Kwestia nakazu rozbioru nielegalnie postawionych budynków, nie stanowi materii planu miejscowego i realizowana jest odrębną procedurą administracyjną
			4. W sąsiedztwie działki jest wyłącznie zabudowa jednorodzinna nisko intensywna, niezgodna z przeznaczeniem wobec czego nie jest spełniona zasada dobrego sąsiedztwa	280	MNU, U, R		+		+	Uwaga bezprzedmiotowa. Przywołany w uzasadnieniu do uwagi nakaz spełnienia warunku „dobrego sąsiedztwa” odnosi się wyłącznie do procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy i nie ma zastosowania przy sporządzaniu planu miejscowego.
			5. Działania organów nadzoru budowlanego i organów gminy prowadzą do tego by zalegalizować stan nielegalny	280	MNU, U, R		+		+	Uwaga bezprzedmiotowa. Plan miejscowy jest wyrazem polityki przestrzennej gminy i jest sporządzany zgodnie z procedurą planistyczną określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezależnie od procedury legalizacyjnej budynku.

[illegible]

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXX/...2021
Rady Gminy Lelis
z dnia 6 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Lelis stwierdza, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXX/.../2021 Rady Gminy Lelis
z dnia 6 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 280 położonej
w miejscowości Łęg Starościński, gm. Lelis**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy;
o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla gminy Lelis obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis przyjętego Uchwałą Rady Gminy Lelis nr XVII/105/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r. Zgodnie z ustaleniami studium teren objęty planem położony jest strefie >I< intensywnego rozwoju, dla której zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego przewidziano:

Strefa >I< - mieszkaniowo – usługowa, związana z sąsiedztwem miasta Ostrołęki.

W planie miejscowym określono przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, na cele usługowe oraz na cele rolne (w sąsiedztwie cieku wodnego, na terenach szczególnego zagrożenia powodzią), która wprost wpisuje się w przeznaczenie określone w studium.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.), **tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §5, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §6, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad ochrony krajobrazu w §7.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w § 7, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony

środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w graniach planu nie występują obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których ustalenia zostały zawarte w §8.
W obszarze planu nie występują udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu

rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do planu została złożona uwaga, w której zakwestionowano przeznaczenie terenu określone w planie. Uwaga została wnikliwie rozpatrzona, ale przedstawione zarzuty nie znajdowały podstawy prawnej oraz nie były zgodne z polityką przestrzenną gminy, tym samym zostały odrzucone.
Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.
- **Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,
 - wskazanie terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- **Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**
Zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą nr XVII/115/2012 Rady Gminy Lelis z dnia 28 czerwca 2012 r. obowiązujący na terenie gminy plan miejscowy (obejmujący także obszar objęty przedmiotowym opracowaniem) jest nieaktualny i nie uwzględnia zmian w prawodawstwie, które miały miejsce od czasu jego uchwalenia.
Plan obejmuje niewielki obszar i stanowi własność prywatną. Potrzeby uniwersalnego projektowania będą uwzględniane na etapie budowy nowych budynków w miarę potrzeb. W planie nie wprowadzono żadnych ograniczeń dla osób ze specjalnymi potrzebami.
- **Wpływ na finanse publiczne – zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse gminy z tytułu wysokości podatku od nieruchomości oraz potencjalne z tytułu opłaty planistycznej. Gmina nie poniesie kosztów w związku z wejściem w życie planu.**

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Lelis niniejszej uchwały jest uzasadnione.

WÓJT

Stefan Prusik

