

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY LELIS
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 150/7 położonej w miejscowości Łęg Przedmiejski, gm. Lelis.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLI/282/2022 Rady Gminy Lelis z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 150/7, położonej w miejscowości Łęg Przedmiejski, gm. Lelis oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis przyjętego Uchwałą Rady Gminy Lelis nr XVII/105/2000 z dnia 29 grudnia 2000 r., uchwala się co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 150/7 położonej w miejscowości Łęg Przedmiejski, gm. Lelis zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała nr XLI/282/2022 Rady Gminy Lelis z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 150/7 położonej w miejscowości Łęg Przedmiejski, 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 zawiera 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 zawiera załącznik nr 3.

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

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) wymiarowania wyrażonego w metrach;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu.

7. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) położenia obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”;
- 2) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10% (raz na 10 lat);

8. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 6 i 7 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, 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. Ilekróć 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 – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 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) 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;
- 6) 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) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) U-P – teren usług lub produkcji;
- 3) L – teren lasów;
- 4) Z – teren zieleni;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 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 i produkcyjna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami MN-U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 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). Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
3. W granicach planu nie występują tereny górnicze.
4. W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
5. Obszar w granicach planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, chronionego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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 60° do 120°;

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. 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.

2. Na terenach zielonych, 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, w tym wody powodziowe.

3. W związku z położeniem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, zakazuje się działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych oraz innych działań zagrażających zanieczyszczeniem wód podziemnych.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach planu, roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej powiatowej nr 2539W zlokalizowanej poza granicami planu poprzez wskazany na rysunku planu teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) na terenach leśnych zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub naruszających prowadzoną gospodarkę leśną;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;

- 6) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu lub do przykładowej lub przydomowej oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zasilanie w gaz z istniejącej poza granicami planu 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 12) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych.
3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.
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.
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: 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;
- 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 grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi 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 funkcji mieszkalnych - minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych – minimum dwa miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 2U-P.

1. Przeznaczenie – tereny usług lub produkcji.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych, z dopuszczeniem ich uzupełnienia o nieuciążliwe budynki produkcyjne, związane z prowadzoną działalnością usługową oraz budynki gospodarcze i garażowe.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego

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. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500kW lub urządzeń innych niż wolnostojące z zastrzeżeniem §7 ust. 3,

6. 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 oraz ze szczególnym uwzględnieniem §8 ust. 1 i §10 ust. 1;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8.

7. 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 dachów 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.
8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m²;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi 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 każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - 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.

§14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z, 3Z.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. Zakazuje się groduzenia nieruchomości.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację ze szczególnym uwzględnieniem §8 ust. 1:
 - 1) zieleni w formie zorganizowanej, urządzonej;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dojazdów do pól i nieruchomości.

§15. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1L.

1. Przeznaczenie – tereny lasu.
2. Zakazuje się zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile nie naruszy to leśnego przeznaczenia terenu oraz nie ograniczających prowadzonej gospodarki leśnej.

§16. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

1. Przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się, z uwzględnieniem §8 ust. 1, realizację sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§17. Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.

§18. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lelis.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Gminy Lelis
z dnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o numerze ewidencyjnym 150/7 położonej w miejscowości Łęg Przedmiejski, 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 236 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 usługowej z dopuszczeniem ich uzupełnienia o nieuciążliwe budynki produkcyjne, związane z prowadzoną działalnością usługową związane z istniejącym zakładem tartacznym. Dodatkowo plan miejscowy wyznacza tereny mieszkaniowo-usługowe oraz tereny zieleni i lasów. Należy zatem uznać, że przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym wpisuje się w strategię określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 2023r., poz. 977 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 *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* - 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 granicach 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 nie występują udokumentowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- **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 ustalenie 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 dwukrotne 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 nie zostały złożone żadne uwagi.

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,
 - 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 nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse gminy.

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