UCHWAŁA Nr XXXVII / 283/ 2023

Rady Gminy Łyse

z dnia 10 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łyse w części obrębu geodezyjnego Łyse – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) - uchwala się, co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Łyse Nr XI/99/2004 z dnia 27 maja 2004 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lipca 2020 r., znak: WNP-II.742.16.2020, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Łyse Nr XXXVI/271/2023 z dnia 29 marca 2023 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łyse w części obrębu geodezyjnego Łyse – część II w granicach określonych Uchwałą Rady Gminy Łyse Nr XXVII/198/2022 z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łyse w części obrębu geodezyjnego Łyse, zwany dalej planem miejscowym.

§2

Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
   1) dach jednospadowy – należy przez to rozumieć dach o jednej połaci dachowej o kącie

nachylenia w przedziale 12º-30º;
2) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12º;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
4) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;
6) wysokość zabudowy:
   a) budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
   b) pozostałych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzoną od najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

Następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) wymiar podany w metrach;
5) pas technologiczny;
6) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §5.

§5

Ustala się następujące przeznaczenie: teren usług, oznaczony symbolem **U**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości minimum 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w części graficznej planu miejscowego;

2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
   a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
   b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
   c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działalnie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§12

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego

Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska – obowiązują przepisy odrębne;
2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
3) na dzień uchwalenia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
   a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90^o z dopuszczeniem tolerancji ±45^o.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) nowe sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach pasa technologicznego;
3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
5) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 mm;
6) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
   a) dla kanalizacji grawitacyjnej: Ø 200 mm,
   b) dla kanalizacji ciśnieniowej: Ø 60 mm;
7) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 300 mm;
8) sieć gazową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 32

mm;

9) obszar w granicach planu miejscowego położony jest w granicach obszaru aglomeracji Łyse wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych:
        – ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
        – dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
    c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych: należy maksymalizować wykorzystanie naturalnej retencji terenowej, ponadto ustala się:
        – wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania, poprzez wykorzystanie rozwiązań technologicznej retencji wody,
        – odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
    d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
        – z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi,
        – istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
    e) w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
    h) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy lokalne;
11) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
12) stanowiska postojowe, należy zapewnić w liczbie minimum:
    a) 0,2 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    b) 0,2 stanowiska postojowego na 100 m^2 powierzchni sprzedaży lokalu handlowego;
13) wynikające z określonych w pkt 12 obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
14) za określone w pkt 12 stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
15) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§15

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

1) dla infrastruktury technicznej ustala się pas technologiczny, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
2) ustalenia dla pasa technologicznego, o którym mowa w pkt 1:
   a) zakaz nasadzeń drzew,
   b) dopuszcza się zieleń płytko ukorzenioną,
   c) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą w obszarze pasa technologicznego infrastrukturą techniczną, infrastrukturę tę należy przebudować,
   d) pozostałe zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi.

§16

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla terenu w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **U**:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;
2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
3) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
4) zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
   b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
   c) geometria i pokrycie dachów:
      – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, główne połacie dachu symetryczne,
      – dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
      – pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym lub materiałem dachówko podobnym w tych samych kolorach,
      – tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
   b) minimalna intensywność zabudowy: 0,03,
   c) maksymalna intensywność zabudowy: 3,00,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
   f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,
   g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego;
7) teren zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska – obowiązują zasady określone w §12;
8) w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono pas technologiczny – obowiązują ustalenia §15.

§19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łyse.

§20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§21

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

Przewodniczący Rady Gminy
Stanisław Lisek