UCHWAŁA NR III/16/2024
RADY GMINY ŁYSE

z dnia 14 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[2)]) oraz na podstawie Uchwały Nr XLI/315/2023 Rady Gminy Łyse z dnia 4 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse dla działki nr 1034, obręb Łyse oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse obejmującą działkę nr 1034, zwaną dalej „zmianą planu miejscowego".

2. Zmiana planu miejscowego składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) części tekstowej zmiany planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały;

5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. W Uchwale Nr VI/28/2007 Rady Gminy Łyse z dnia 11 kwietnia 2007 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) po §21 dodaje się §21a w brzmieniu:

„§ 21a.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem MNW.

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,5 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe;

3) dachy:

[1)] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

[2)] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°, główne połacie dachu symetryczne,

b) dla pozostałych budynków płaskie o kącie nachylenia do 12°, jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 30° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, dopuszcza się budowę dachów mansardowych, naczółkowych.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,75;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2;

4. Dostępność komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDL;”;;

2) załącznik nr 1, w granicach zmiany planu miejscowego, otrzymuje brzmienie zgodnie z brzmieniem załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łyse.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Łyse

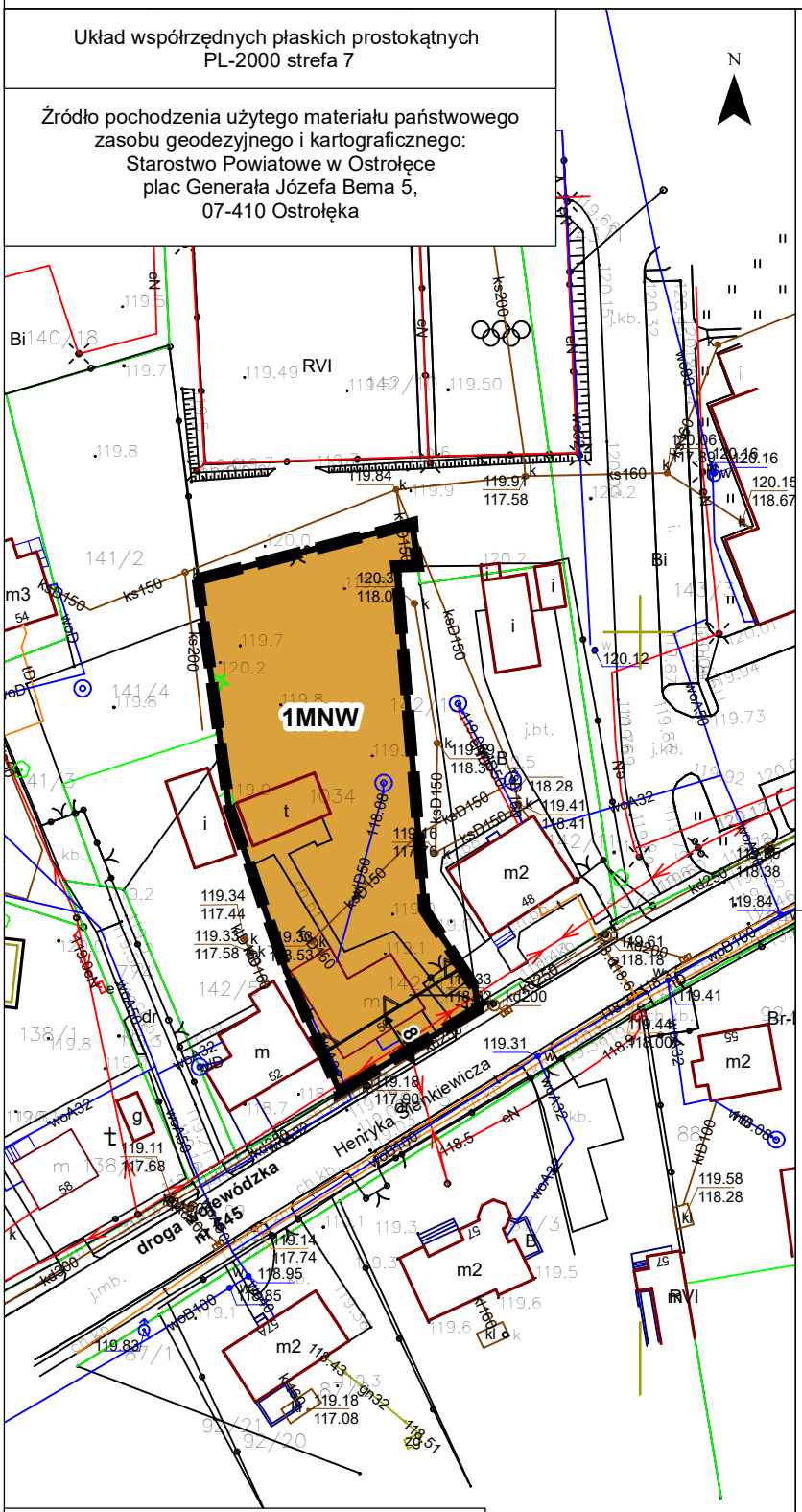
Barbara Jolanta Murach

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁYSE DLA DZIAŁKI NR 1034, OBRĘB ŁYSE

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr III/16/2024
Rady Gminy Łyse
z dnia 14 czerwca 2024 r.

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 strefa 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Ostrołęce
plac Generała Józefa Bema 5,
07-410 Ostrołęka



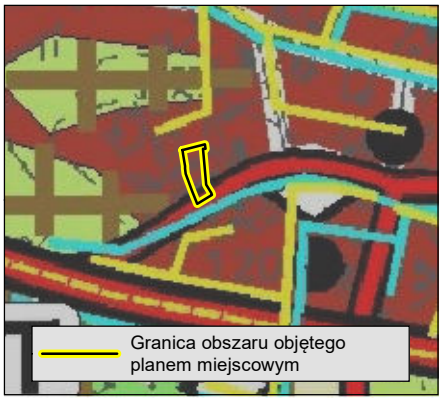
SKALA 1:1 000

0 5 10 20 30 40 50 m

1 centymetr na rysunku = 10 metrów w terenie

Format wydruku: A4

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łyse





Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu:

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

Element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego:

- 8 — Wymiar podany w metrach

Obszar opracowania w całości położony jest w granicach:
- obszaru aglomeracji Łyse,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 216 Sandr Kurpie.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/16/2024

Rady Gminy Łyse

z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]) Rada Gminy Łyse postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 27b ust. 4 pkt 4 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniach od 5 marca 2024 r. do 20 marca 2024 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse.

2. W terminie, o którym mowa w art. 27b ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/16/2024

Rady Gminy Łyse

z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]) Rada Gminy Łyse rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.[2)]) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

[2)] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/16/2024

Rady Gminy Łyse

z dnia 14 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej

Wójt Gminy Łyse na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr III/16/2024 Rady Gminy Łyse z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse

1 Podstawa prawna

Zgodnie z 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 część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 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.”.

Zgodnie z Art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (…)”. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 Wstęp i wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse.

Zmieniany plan miejscowy przyjęto Uchwałą Nr VI/28/2007 Rady Gminy Łyse z dnia 11 kwietnia 2007 r. Zmiana planu miejscowego dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:

– zwiększenia oddziaływania na środowisko,
– zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
– wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w z art. 27b ust. 2 pkt 1-8. Jednocześnie brak przesłanek do zastosowania art. 27b ust. 3, bowiem zmiana nie dotyczy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, zastosowanie postępowania uproszczonego jest w pełni uzasadnione.

3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu działki 1034, która w trakcie opracowywania planu została omyłkowo zaliczona do terenów usługowych (planowana wówczas rozbudowa komisariatu policji funkcjonującego w tamtym czasie na działkach sąsiednich), podczas gdy była

zagospodarowana istniejącym domem jednorodzinnym. Zmiana ma na celu przywrócenie działce właściwego dla jej sposobu użytkowania i zagospodarowania przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalone parametry, nie powinny wpłynąć negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy ochrony środowiska, gospodarowania wodami czy ochrony gruntów rolnych i leśnych, ani ochrony złóż kopalin.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy dziedzictwa kulturowego i zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Zmiana planu, jako porządkująca i przywracająca terenowi przeznaczenie zgodne z aktualnym zagospodarowaniem nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu, jako porządkująca i przywracająca terenowi przeznaczenie zgodne z aktualnym zagospodarowaniem, nie ma wpływu na ekonomiczne obszaru gminy.

3.8 Prawo własności

Zmiana planu, jako porządkująca i przywracająca terenowi przeznaczenie zgodne z aktualnym zagospodarowaniem umożliwi właścicielowi terenu dysponowanie swoją nieruchomością w zakresie zamierzeń budowlanych, w sposób zgodny z potrzebami.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Zmianę planu miejscowego wykonano w interesie właściciela działki omyłkowo przeznaczonej w obowiązującym planie pod usługi. Działanie to nie ma związku z szeroko rozumianym interesem publicznym.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Łyse na każdym etapie uproszczonej procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łyse, obejmującej działkę nr 1034, obręb Łyse z zastosowaniem procedury uproszczonej. Ogłoszenie w dniu 7 grudnia 2023 r.:

1) opublikowano w prasie *(jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),*
2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą,
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Następnie Wójt Gminy Łyse ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 5 marca 2024 r.:

1) opublikowano w prasie (*jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),*
2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą,
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 5 marca 2024 r. do 20 marca 2024 r. i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okres 14 dni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy lokalizacji sieci wodociągowych.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Zmiana planu nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

3.16 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 procedurze uproszczonej ustawodawca nie przewidział składania wniosków.

Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Zmianę planu miejscowego wykonano w interesie właściciela działki omyłkowo przeznaczonej w obowiązującym planie pod usługi. Działanie to nie ma związku z szeroko rozumianym interesem

publicznym. Zmiana nie ma wpływu na środowisko. Społeczny wydźwięk zmiany jest pozytywny. Koszt opracowania zmiany planu poniosła Gmina Łyse.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
   a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
   b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

W zmianie planu miejscowego ustalono stosowne parametry dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

4 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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Zasady dotyczące zabudowy jednorodzinnej nie mają związku z kwestiami zasad uniwersalnego projektowania.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Koszt opracowania zmiany planu miejscowego w całości pokryto z budżetu gminy. Poza tym zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.