



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 marca 2025 r.

Poz. 2569

UCHWAŁA NR XI/83/2025 RADY GMINY LELIS

z dnia 28 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Białobiel, gm. Lelis

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XLI/281/2022 Rady Gminy Lelis z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Białobiel, 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 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Białobiel gmina Lelis, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała nr XLI/281/2022 Rady Gminy Lelis z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Białobiel, 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) linii zabudowy od lasu;
- 5) wymiarowania wyrażonego w metrach;
- 6) oznaczeń przeznaczenia terenu,
7. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

1) położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”.

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. 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 – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) linii zabudowy od lasu - należy przez to rozumieć odległość od lasu, w jakiej można usytuować budynki z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 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 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) L – teren lasów;
- 4) Z – teren zieleni;
- 5) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) 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 oraz linii zabudowy od lasów 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.

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

1. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

2. 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.

3. W granicach planu w odniesieniu do inwestycji mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko mają zastosowanie przepisy odrębne.

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

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

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

7. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RZM - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 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 nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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 - 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 18 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. 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.

2. 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.

3. 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 terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami KR oraz z terenów dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych 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) 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;
- 3) 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;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż 40mm;
- 6) 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 nadmiernej szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zasilanie w gaz z istniejącej 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN.**

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej.
2. Zabudowę budynkami należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych uzupełnionych o budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe.
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 oraz linii zabudowy od lasów;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
 - 5) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-45° z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) dachy wielospadowe należy realizować z wyraźnie zarysowaną kalenicą o długości nie mniejszej niż 30% długości elewacji frontowej budynku;
6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 600m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla funkcji mieszkalnych - minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1RZM.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
2. Zabudowę budynkami należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych lub budynków inwentarskich.
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) maksymalna łączna obsada w ramach jednej działki budowlanej – do 5 DJP
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 5) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01;
 - 6) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 50m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45° lub w formie dachów płaskich;

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000m²;
- 2) liczba miejsc parkingowych:
 - a) minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Przeznaczenie – tereny lasów.
2. Zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

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

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

§ 16. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zakazuje się zabudowy budynkami.
3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) roboty służące regulacji wody;
 - 2) lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.

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

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 18. 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%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Kurpiewski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/83/2025
Rady Gminy Lelis
z dnia 28 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/83/2025
Rady Gminy Lelis
z dnia 28 lutego 2025 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 2024r. poz. 1130 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XI/83/2025
Rady Gminy Lelis
z dnia 28 lutego 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
przestrzennego terenów w obrębie Białobiel gmina Lelis**