

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA LEGIONOWO
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla
części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego
w Legionowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXI/466/2021 Rady Miasta Legionowo z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego w Legionowie, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego w Legionowie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Legionowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/411/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 czerwca 2017 r., Rada Miasta Legionowo uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego w Legionowie, którego granice zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;

- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcó w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowym symbolem terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych – **U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście uchwały identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 11 uchwały.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **U** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **KDD** jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się dachy dwuspadowe, wielospadowe lub pogrążone;
- 2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **U** lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;

- 3) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **U** lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, i innych tożsamych urządzeń na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m; o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla budynków warunków:
 - a) maksymalna wysokość – 6 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 35 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - b) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka warszawska, 215A Subniecka warszawska (część centralna), w granicach których położony jest obszar planu poprzez:
 - a) nakaz zagospodarowania ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 uchwały,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania odpadów;
- 5) ochronę przed hałasem poprzez obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. W zakresie zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
 - a) teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD**,
 - b) teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych oznaczony symbolem **U**;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych na terenie oznaczonym symbolem **KDD**;
- 3) ustala się dostosowanie terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 10 ust. 2;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) geometrii dachów zgodnie z § 5.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem **U** – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego symbolem **U** – 50 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej:

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) należy uwzględnić dojazd do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie:
 - a) dla obiektów administracji publicznej minimum 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - b) dla kin minimum 22 stanowiska postojowe na 100 miejsc siedzących w salach kinowych,
 - c) dla funkcji koncertowo-scenicznej minimum 22 stanowiska postojowe na 100 miejsc siedzących w salach koncertowo-scenicznych,
 - d) dla funkcji bibliotecznej minimum 18 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług oświaty minimum 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - f) dla pozostałych obiektów usług publicznych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) obowiązek realizacji miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić miejsca do parkowania rowerów w liczbie:
 - a) dla obiektów administracji publicznej minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania rowerów,
 - b) dla kin minimum 5 miejsc do parkowania rowerów na 100 miejsc siedzących w salach kinowych,
 - c) dla usług oświaty minimum 5 miejsc do parkowania rowerów na 1 salę lekcyjną,
 - d) dla pozostałych obiektów usług publicznych minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 5 miejsc na 1 lokal użytkowy;
- 4) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 80 mm,

- c) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowych w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) należy uwzględnić, w ramach realizowanej sieci, rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się zapewnienie możliwości wykorzystania do celów przeciwpożarowych wód opadowych i roztopowych gromadzonych w zbiornikach;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 80 mm,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem odprowadzania do systemu sieci kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dla terenu oznaczonego symbolem KDD dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, do ziemi – na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się nowo realizowane sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 80 mm,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 32 mm,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii tj. urządzeń lokalizowanych na dachach, które wytwarzają energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,

- e) ustala się nowo realizowane przewody sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń lokalizowanych na dachach, które wytwarzają energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
 - c) ustala się realizację nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych jako sieci podziemne,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - c) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w linii rozgraniczającej drogi publicznej na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny drogi, o ile nie uniemożliwi to zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 12. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych,
 - b) uzupełniające – inne usługi związane z funkcją obiektu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy:

- zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych – wolnostojąca,
- inne usługi związane z funkcją obiektu – wbudowane,
- b) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów i budynków gospodarczych,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
- g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej;
- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- j) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- k) dachy na zasadach określonych w § 5 pkt 1;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 0,1 m do 3,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

Rozdział 12

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36
ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 13

Postanowienia końcowe

§ 16.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowa.

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

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego w Legionowie

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Legionowo podjęła *Uchwałę Nr XXXI/466/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla części działki ozn. nr ewid. 202 w obr. ewid. nr 65 położonej przy ulicy Wysockiego w Legionowie*, zwanego dalej planem.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy prezydent sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar objęty sporządzanym planem jest położony w południowej części miasta Legionowo, bezpośrednio przy ul. Piotra Wysockiego. Plan obejmuje większość działki ewid. nr 202, obr. 65. Jego powierzchnia to 2038 m². W pasie drogowym ul. Wysockiego znajduje się podziemna sieć elektroenergetyczna, natomiast sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna występuje w bliskim sąsiedztwie planu. Plan jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka warszawska, 215A Subniecka warszawska (część centralna). W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, zabytki, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach procedowanego planu obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru obejmującego teren działek o nr ewid. 200, 201/4 oraz część działki o nr ewid. 202 z obrębu ewid. nr 65*, zwany dalej obowiązującym planem. Dokument ten przyjęto *Uchwałą Nr XLV/615/2014 Rady Miasta Legionowo z dnia 27 sierpnia 2014 r.*

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

Zgodnie w uchwałą intencyjną przystąpienie do sporządzenia planu związane jest z wnioskiem Starosty Legionowskiego, który zwrócił się o zmianę obowiązującego planu przyjętego *Uchwałą Nr XLV/615/2014 Rady Miasta Legionowo z dnia 27 sierpnia 2014 r.* Wnioskowana zmian dotyczy część działki ewid. nr 202, obr. 65, która według obowiązującego planu jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Starosta Legionowski zwrócił się o przeznaczenie jej pod zabudowę usługową w związku z planowaną realizacją inwestycji Powiatowej Instytucji Kultury. Przedmiotowa inwestycja

ma obejmować teren objętym procedowanym planem oraz obszar z nim bezpośrednio sąsiadujący, który z kolei jest objęty *zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa (Uchwała XXIII/291/2008 z dnia 3 września 2008 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 134 z 2009 r., poz. 4023)*. W związku z czym wnioskodawca wniósł prośbę o ujednolicenie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu objętego procedowanym planem i obszaru sąsiedniego, na którym będzie planowana ww. inwestycja.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Legionowo, zwane dalej studium, przyjęto *Uchwałą Nr XXXII/411/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 czerwca 2017 roku*. Dokument ten obszar objęty planem wskazuje pod rozwój zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U. Ponadto studium określa, że układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg, wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu, w tym rezygnacji z wyznaczonych dróg publicznych, bądź wyznaczenia nowych dróg na etapie sporządzenia miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) geometria dachów;
- 12) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na terenie objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ww. ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie występują ograniczenia, które wymagałyby określenia zasad w planie.

Plan zabezpiecza obszar pod realizację zabudowy usług publicznych oraz pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej, tj. ustala teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych oznaczony symbolem U oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD. Zgodnie z wnioskiem Starosty Legionowskiego większość wskazanych wskaźników i parametrów zabudowy ujednolicono z tymi ustalonymi w planie obowiązującym na sąsiednich terenach zabudowy usługowej. Dokonano tego w takim zakresie na jaki pozwala obowiązujące studium. Maksymalne ujednolicenie ustalonych wskaźników i parametrów zabudowy jest szczególnie istotne, z uwagi na fakt, że planowana inwestycja, zgodnie ze wnioskiem inwestora, ma być realizowana na obszarze objętym procedowanym planem oraz terenie zabudowy usługowej z nim bezpośrednio sąsiadującym.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie planu zostało poprzedzone wizją w terenie, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, diagnozą występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Legionowo ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały

Plan uwzględnia wymogi art. 15 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom oraz instytucjom, w tym do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniach od 05.08.2022 r. do 25.08.2022 r. w projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 24.08.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Legionowo podjęła *Uchwałę Nr XI/131/2019 w dniu 25 września 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Legionowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Przedmiotowa analiza uznała obowiązujący w granicach opracowania plan za częściowo nieaktualny. Analiza zalecała podjęcie działań zmierzających do uchwalenia nowych planów dla obszarów, dla których obowiązujące plany uznano za częściowo nieaktualne - *w miarę zaistniałych potrzeb, posiadanych środków finansowych, jak również z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości objętych danym planem*. W związku z czym, sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej, że uchwalanie procedowanego planu jest niekorzystne dla Gminy Miejskiej Legionowo z uwagi na koszt realizacji poszerzenia drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD. Jednak stanowi to jednorazowy wydatek. Z drugiej strony plan zabezpiecza teren pod lokalizację usług publicznych, co powinno przełożyć się na podniesienie jakości życia mieszkańców miasta poprzez lepszy dostęp do usług o tym profilu działalności. Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wymienione aspekty, zaleca się uchwalenie planu.