



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 lutego 2014 r.

Poz. 1861

UCHWAŁA NR XL/535 /2014 RADY MIASTA LEGIONOWO

z dnia 26 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru obejmującego teren działki o nr ewid. 38/12 z obrębu ewid. nr 65

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz.594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2012r. poz.647 z późn. zm.²⁾) w związku z § 1 uchwały nr XVIII/215/2012 Rady Miasta Legionowo z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru obejmującego teren działki o nr ewid. 38/12 z obrębu ewid. nr 65, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Legionowo,, uchwalonego uchwałą nr VI/52/2007 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 marca 2007 roku uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru obejmującego teren działki o nr ewid. 38/12 z obrębu ewid. nr 65, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice ewidencyjne działki o nr ewid. 38/12 z obrębu ewid. 65.

§ 2. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu,,;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U.z 2013r. poz. 645, poz. 1318,

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21 , poz. 405 i poz. 1238.

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych) i sposób ich realizacji oraz linię zabudowy, gabaryty obiektów;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętej planem miejscowym;
- 5) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowy MW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Następujące pojęcia użyte w treści uchwały należy rozumieć jako:

- 1) **linia rozgraniczająca** - wyznaczona na rysunku planu linia określająca granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, istniejących granic działki od których tą linię wyznaczono, bez wysunięcia poza zewnętrzne lico ściany budynku: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1,0m oraz balkonów;
- 3) **przeznaczenie terenu** - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** - rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające, którego udział stanowi powyżej 50% powierzchni użytkowej wszystkich istniejących i projektowanych na terenie budynków;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, które może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 20m²;
- 7) **reklama** – grafika umieszczona na materialnym podłożu lub forma przestrzenna niosąca przekaz informacyjny – reklamowy, zawierający informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach;
- 8) **usługi nieuciążliwe** – działalność niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagająca przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, nie powodująca

przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 9) **usługi podstawowe** - działalność mająca na celu zaspokajanie podstawowych potrzeb lokalnej społeczności z zakresu: detalicznego handlu, małej gastronomii, drobnego rzemiosła, ochrony i poprawy zdrowia, pielęgnacji urody, wychowania przedszkolnego, administracji.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. W zakresie dotyczącym modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, ciepło, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne;
- 2) możliwość wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej innych mediów, w tym sieć gazową i kanalizację deszczową;
- 3) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu nie kolidujących z planowaną zabudową z dopuszczeniem ich wymiany, przebudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci w pasach terenu ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą granice terenu;
- 5) na całym obszarze planu dopuszczone jest lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych;
- 6) funkcjonowanie obiektów infrastruktury technicznej nie może doprowadzić do skażenia zasobów wód podziemnych czynnego ujęcia wód głębinowych Stacji Uzdatniania Wody „Jagiellońska” zlokalizowanego na terenie działki o nr ewid. 41/2 z obrębem ewid. nr 65.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej - przewody o średnicach min. 80mm.

3. **W zakresie odprowadzenia ścieków** ustala się odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - przewody o średnicach min. 150mm.

4. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się odprowadzenie do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej - przewody o średnicach min. 150mm.

5. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej- przewody o średnicach min. Dn 350mm.

6. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15kV;
- 2) nakazuje się podłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej i wyposażenie go w przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

7. **W zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazowej.

8. **W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej, paliwem gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (0,3%) i innymi paliwami ekologicznymi lub odnawialnymi czynnikami grzewczymi.

9. **W zakresie obsługi telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) utrzymanie jako podstawowego źródła zasilania terenu przez łącza telefoniczne - centralę automatyczną CA „Legionowo”;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń niskoemisyjnych;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

10. **W zakresie gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności miejskiego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) zapewnienie warunków do segregowania odpadów stałych w miejscu ich powstania (zbierania) oraz czasowego przechowywania;
- 3) nakaz lokalizacji miejsca na odpady z zapewnieniem dostępu do niego z dróg publicznych, ciągów komunikacyjnych;
- 4) dopuszczenie w poziomie piwnic lokalizacji miejsca na zbieranie odpadów, czasowe ich przechowywanie oraz segregowanie.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** - usługi podstawowe nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dopuszcza się umieszczenie reklam na elewacjach budynku pod warunkiem, że ich ilość (do 2 reklam) i powierzchnia (każda do 1.5m²) oraz usytuowanie nie zakłóca wystroju architektonicznego elewacji (rozstawu okien, ciągłości podziałów pionowych i poziomych);
- 2) zakazuje się rozmieszczania reklam na dachu budynku i ogrodzeniu oraz lokalizowania w granicach działki wolnostojących reklam.

3. Wymagania wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się nawiązanie nowej zabudowy do zabudowy istniejącej na sąsiedniej działce o nr ewid. 38/11, poprzez zachowanie geometrii dachu, rodzaju użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kolorystyki elewacji i pokrycia dachu - nowa zabudowa z budynkiem istniejącym na działce sąsiedniej ma tworzyć jednorodną architektoniczną całość;
- 2) nakazuje się usytuowanie budynku bezpośredniego przy granicy z sąsiednią działką budowlaną o nr ewid. 38/11- projektowany budynek musi przylegać całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce;

4. Ustalenia dotyczące ogrodzeń :

- 1) zakazuje się stosowania prefabrykowanych betonowych elementów ogrodzenia;
- 2) zakazuje się stosowania pełnego ogrodzenia - minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia wliczając w to bramę i furtkę musi być ażurowa;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie materiału i formy elementów ogrodzenia z elementami ogrodzenia istniejącego na działce o nr ewid. 41/2 z obrębem 65;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia- 1,60m, dla bramy i słupków bramowych 1,8m.

5. Zasady ochrony środowiska :

- 1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinania drzew oprócz przypadków stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

5) przyjmuje się klasyfikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu :

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynku zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną przez zewnętrzne lico ściany budynku zlokalizowanego na działce sąsiedniej o nr ewid. 38/11 z obrębem ewid. nr 65, przy czym dopuszcza się wycofanie w głąb działki parteru budynku;
- 2) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej - 11.00m;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.5;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.7;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - wysokość górnej krawędzi elewacji i głównej kalenicy dachu zgodnie z wysokością górnej krawędzi elewacji i głównej kalenicy dachu budynku istniejącego na działce o nr ewid. 38/11 z obrębem 65;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji - 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa zlokalizowana w bryle budynku;
- 8) ustala się geometrię dachu - dach mansardowy o kątach nachylenia połaci zgodnych z parametrami dachu na budynku istniejącym na działce o nr ewid. 38/11 z obrębem ewid. nr 65;
- 9) nakazuje się realizację miejsc postojowych w granicach działki własnej inwestora zgodnie z minimalnym wskaźnikiem określonym na:
 - a) min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) min. 2 miejsca postojowe na 100m² łącznej powierzchni użytkowej lokali usługowych wbudowanych w budynek,
- 10) miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych nakazuje się lokalizować w garażu podziemnym;
- 11) ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu z ulicy ppk.Edwarda Dietricha, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu : zakazuje się lokalizacji tymczasowych budynków, obiektów usługowych i gospodarczych.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 8. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 9. W granicach terenu objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa, uchwalonego uchwałą nr XXIII/291/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 3 września 2008 roku (Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 134, poz. 4023 z dnia 16.08.2009r.).

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Legionowo.

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

Przewodniczący Rady

Janusz Klejment

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/535 /2014
 Rady Miasta Legionowo
 z dnia 26 lutego 2014 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEGIONOWO
 DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI O NR EWID. 38/12 Z OBRĘBU EWID. 65**

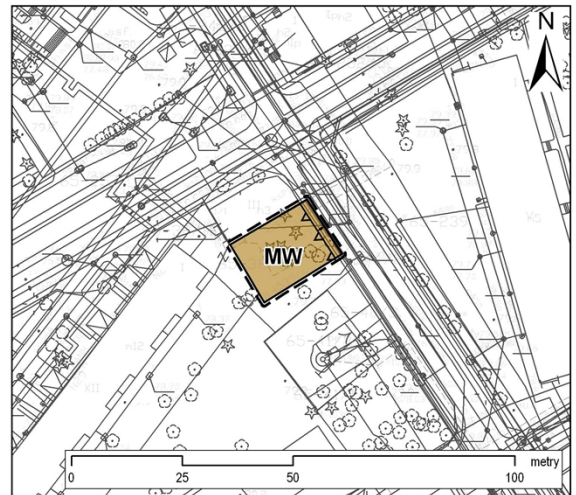
Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr XL/535/2014
 Rady Miasta Legionowo
 z dnia 26 lutego 2014 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania
 przestrzennego gminy miejskiej Legionowo



OBSZARY DOMINACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MW zabudowa wielorodzinna	URZĄDZENIA I OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W tereny infrastruktury technicznej wodociągi
OBSZARY DOMINACJI USŁUG PUBLICZNYCH UZ tereny zabudowy usług publicznych UO usługi zdrowia UO usługi oświaty	KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN STRUKTUR PRZESTRZENNYCH a adaptacja r rozwój
OBSZARY DOMINACJI USŁUG KOMERCYJNYCH U tereny zabudowy usług komercyjnych	

ustalenia planu
granica obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
przeznaczenie terenu
MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania



	PRO ARTE Spółdzielnia Architektów	UL. NARBUTTA 42 LOK. 10 02-541 WARSZAWA
RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LEGIONOWO DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TEREN DZIAŁKI O NR EWID. 38/12 Z OBRĘBU EWID. 65		
Skala: 1:1 000	Projektanci: mgr inż. arch. Karolina Ciulkin, wpis nr WA-405 mgr inż. arch. kraj. Dorota Gadomska, wpis nr WA-272 mgr inż. arch. Hanna Mieszowska, wpis nr WA-131	ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/535 /2014
Rady Miasta Legionowo
z dnia 26 lutego 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie rozpatrzenia niewzględzonych uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miasta Legionowo stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowo dla obszaru obejmującego teren działki o nr ewid. 38/12 z obręgu ewid. nr 65 nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/535 /2014
Rady Miasta Legionowo
z dnia 26 lutego 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Legionowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2012r. poz.647 ze zm.) Rada Miasta Legionowo stwierdza:

- 1) Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Legionowo z uwagi, że:
 - a) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
 - b) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza że miasto nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.