



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 lutego 2016 r.

Poz. 980

UCHWAŁA NR 107/XVII/15 RADY MIEJSKIEJ W CHORZELACH

z dnia 29 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w południowo- zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska, gmina Chorzele.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), w wykonaniu uchwały Nr 367/XLI/14 Rady Miejskiej w Chorzelach z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w południowo – zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska, gmina Chorzele, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chorzele, uchwalonego Uchwałą Nr 315/XXXV/13 Rady Miejskiej w Chorzelach z dnia 30 października 2013 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w południowo – zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska, gmina Chorzele.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Na rysunku planu wyznacza się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica udokumentowanego złoża kopalin „Dąbrówka Ostrowska III”;

- 6) granica projektowanego terenu górniczego;
- 7) wymiarowanie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadający symbol oraz przypisane do niego ustalenia oraz oznaczenie barwne;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych, w linii tej może być umieszczona ściana budynku, z zakazem jej przekraczania, a który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii, a także rynny, rury spustowej, podokienników i innych detali wystroju architektonicznego oraz kondygnacji podziemnych budynku i infrastruktury technicznej;
- 6) dachu płaskim – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednim symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) P – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej – zabudowa biurowa, magazynowa i składowa;
- 2) PG – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, w tym projektowany obszar i teren górniczy;
- 3) ZL – teren lasu;
- 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków.

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”.

§ 6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 7. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ze względu na brak występowania.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, w tym projektowany obszar i teren górniczy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w granicach terenu znajduje się udokumentowane złożo kopaliny „Dąbrówka Ostrowska III”,
- b) usunięcia drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) głębokość eksploatacji dostosować do warunków istniejących w taki sposób, by nie zakłócać stosunków gruntowo-wodnych w otoczeniu,
- d) należy w trakcie eksploatacji zachować obowiązujące przepisy prawa dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji stosownie do przepisów prawa;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zakaz zabudowy,
- b) w granicach terenu dopuszcza się wyznaczenie filarów ochronnych w projektach zagospodarowania złoża stosownie do przepisów prawa;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
- b) nie ustala się ze zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej ze względu na zakaz zabudowy;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ustala się stawkę 20%.

8) tereny wymagające przekształceń i rekultywacji:

- ustala się kierunek rekultywacji jako leśny.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy techniczno-produkcyjnej – zabudowa biurowa, magazynowa i składowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z funkcjonowaniem, organizacją projektowanego zakładu górniczego w postaci biur, składów, magazynów;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych z podstawową funkcją terenu nietrwale związanych z gruntem w postaci sanitariatów, wiat, barakowozów, obiektów kontenerowych,
- c) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych w formie wolnostojących tablic o powierzchni do 6,0 m²;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakaz gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego,
- b) źródła zanieczyszczeń antropogenicznych nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych,
- c) nakaz zagospodarowania wód opadowych zapewniający ochronę gleb i zasobów wodnych,
- d) usunięcia drzew i krzewów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0,
- b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20,0 m,
- c) wysokość zabudowy – do 10,0 m,
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- e) udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- f) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - należy zapewnić w granicach terenu funkcjonalnego co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,
 - sposób realizacji: parkingi naziemne na działce budowlanej,
 - obowiązek zaopatrzenia 1 miejsca parkingowego przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych na 5 miejsc parkingowych,
- g) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
- h) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu maksymalnie do 450,
- i) materiał pokrycia dachów – dachówka ceramiczna lub cementowa lub materiał ją imitujący, blachodachówka lub papa;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) działania inwestycyjne należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa,
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
- b) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub ujęcia własnego,
- c) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej lub rozwiązanie indywidualne w postaci przydomowej oczyszczalni ścieków, szamba lub zbiornika na nieczystości ciekłe,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych podziemnych (elektroenergetyczne linie kablowe),
 - dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - indywidualne,
 - dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW,
- g) zaopatrzenie w gaz:
 - z indywidualnych źródeł,

- h) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami prawa;
 - i) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - j) zapewnienie zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- ustala się stawkę 20%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz grodzenia terenu,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz gromadzenia, odprowadzania ścieków komunalnych, odpadów komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - nie ustala się ze względu na to, że w terenie funkcjonalnym nie przewiduje się lokalizacji budynków;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - nie ustala się ze względu na to, że w terenie funkcjonalnym nie przewiduje się lokalizacji budynków;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - nie ustala się ze względu na to, że w terenie funkcjonalnym nie przewiduje się lokalizacji budynków;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) dopuszcza się budowę oświetlenia w pasach drogowych dróg wewnętrznych,
 - c) zakaz umieszczania nośników reklamowych;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- zakaz gromadzenia, odprowadzania ścieków komunalnych, odpadów komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- zakaz budowy budynków;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie,
 - b) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami prawa,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

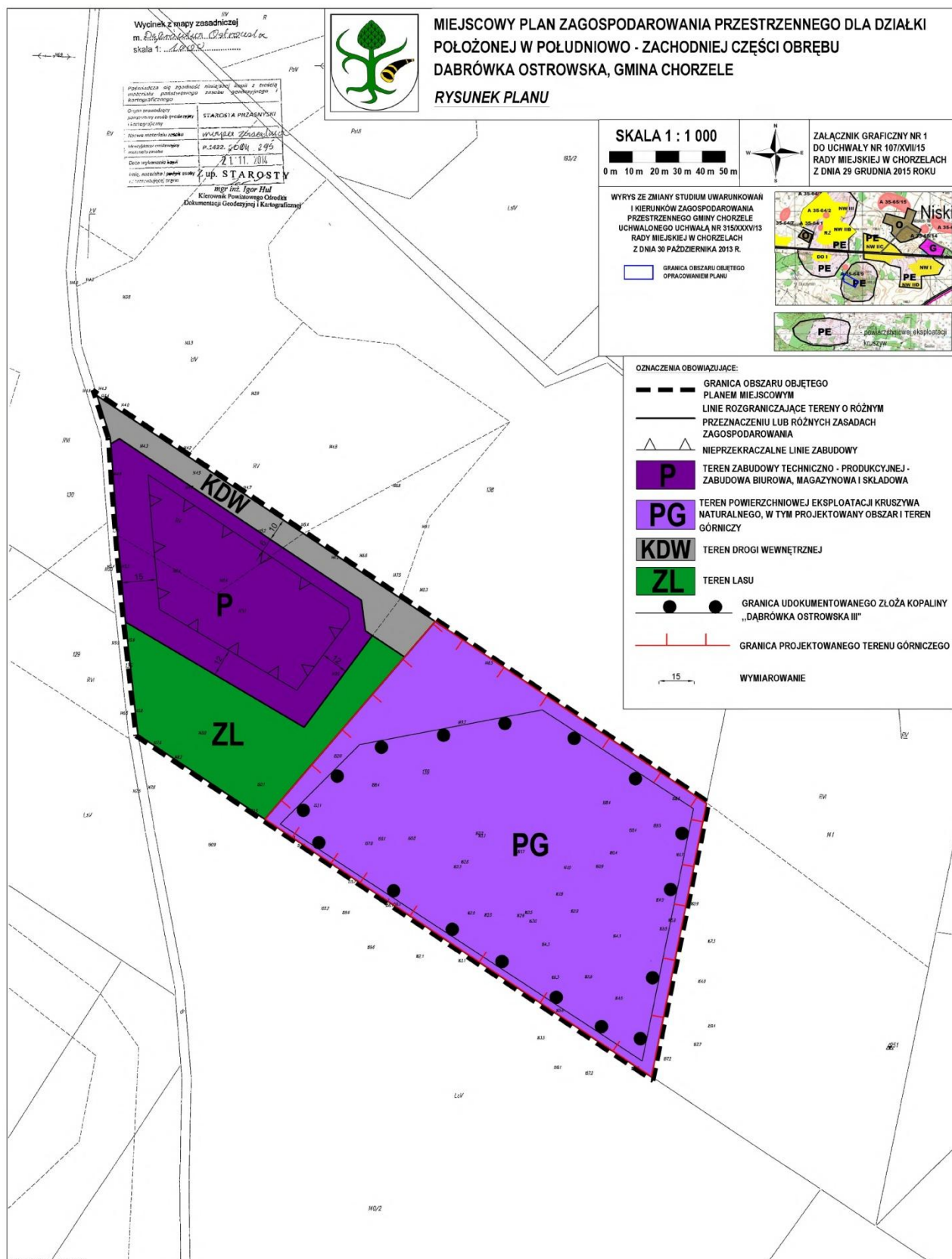
Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chorzele.

§ 14. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
mgr Krzysztof Milewski



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 107/XVII/15
Rady Miejskiej w Chorzelach
z dnia 29 grudnia 2015 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej
w południowo – zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska,
gmina Chorzele**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Chorzelach stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w południowo – zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska, gmina Chorzele, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3.08.2015 r. do 3.09.2015 r. Uwagi do wymienionego projektu planu można było składać w terminie do dnia 29.09.2015 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 21.08.2015 r. o godz. 10:00.

§2

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, w wyznaczonym terminie do dnia 29.09.2015 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr 107/XVII/15
Rady Miejskiej w Chorzelach
z dnia 29 grudnia 2015 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do
zadań własnych gminy oraz 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejskiej w Chorzelach stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§1

Zadania własne gminy

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje dotyczące zadań własnych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.
2. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem;
 - 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych;
 - 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami;
 - 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
3. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w tym środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.
4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną;
 - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą;
 - 3) zaopatrzenie w gaz;

- 4) podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.).

§2

Zasady realizacji

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują uzbrojenie terenów w sieci: wodociągową, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz poszerzenia dróg publicznych gminnych. Inwestycje te finansowane będą ze środków budżetowych gminy, istnieje możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - 1) dochody własne Gminy;
 - 2) dotacje;
 - 3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne;
 - 4) kredyty, pożyczki preferencyjne;
 - 5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).
2. Do pozostałych zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania. Inwestycje realizowane będą przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje.