

**Uchwała Nr 107/XVII/15  
Rady Miejskiej w Chorzelach  
z dnia 29 grudnia 2015 roku**

**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 kopaliny „Dąbrówka Ostrowska III”;
  - 6) granica projektowanego terenu górniczego;
  - 7) wymiarowanie.



## §2

Ilekróć 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) **teren** – 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - h) geometria dachów:
    - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe,
    - kąt nachylenia głównych połaci dachu maksymalnie do 45<sup>0</sup>,
  - 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 w Chorzelach

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*K. Milewski*  
*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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chorzelach

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*K. Milewski*  
*mgr Krzysztof Milewski*





**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 wodociagowych;
  - 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chorzelach

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*K. Milewski*  
mgr Krzysztof Milewski

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 107/XVII/15**  
**Rady Miejskiej w Chorzeliach z dnia 29 grudnia 2015 roku**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawnia Radę Gminy zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) i Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

Uchwała Nr 367/XLI/14 Rady Miejskiej w Chorzeliach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w południowo – zachodniej części obrębu Dąbrówka Ostrowska, gmina Chorzele została podjęta dnia z dnia 28 kwietnia 2014 roku.

Przystąpienie do sporządzenia planu było potrzebą interesu publicznego w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan pozwoli na realizację powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego oraz zabudowy związanej z tą funkcją.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chorzele, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Chorzeliach Nr 315/XXXV/13 z dnia 30 października 2013 roku.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik do uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (ze zmianami), rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, projektowana zabudowa oraz jej charakter jest ściśle związany z przeznaczeniem terenu wskazanym w planie, dla przeznaczenia terenów określono wskaźniki i parametry zabudowy, które nie naruszają i nie burzą ładu przestrzennego oraz nie powodują powstania w krajobrazie dominant, wymagania w zakresie ładu przestrzennego, ale również urbanistyki i architektury spełniono w niniejszym planie miejscowym poprzez zgodność z szeregiem przepisów, ustaw, norm oraz rozporządzeń wykonawczych;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – spełniono ten wymóg poprzez określenie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody poprzez zakazy i nakazy mającymi bezpośredni wpływ na gospodarowanie wodami oraz ochronę gruntów rolnych i leśnych, w drodze

sporządzania planu miejscowego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – istotnym elementem ustaleń planu jest wskazanie części terenu pod powierzchnią eksploatację kopalni, działalność ta prowadzona będzie w sporej odległości od obszarów osadnictwa, ustaleniami planu nie naruszano zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia, w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono wymóg i warunek zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, w zapisach planu zawarto odniesienia dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów budynków i ich funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni;
- 6) prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby logistyczne w zakresie obronności powodują, że na plan pierwszy wysuwa się problem lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych, teren objęty planem miejscowym przylega bezpośrednio do drogi publicznej gminnej, oprócz ciągów komunikacyjnych obiektami niezbędnymi na cele obronności i bezpieczeństwa państwa mogą być również składy i magazyny, których lokalizację wskazano w ustaleniach niniejszego planu;
- 8) potrzeby interesu publicznego – ustaleniami niniejszego planu m.in. wskazano powierzchnią eksploatację kopalni, w wyniku której wydobywane kruszywo naturalne może być wykorzystane jako surowiec do realizacji szeroko rozumianych celów publicznych, takich jak m.in. budowa dróg czy ochrona bezpieczeństwa i mienia (np. ochroną przed powodzią);
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w niniejszym planie miejscowym określono zasady modernizacji, rozwoju i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu i o wyłożeniu do publicznego wglądu. W tym czasie istniała możliwość składania uwag i wniosków, w tym również z pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny. Plan sporządzono na wniosek właściciela terenów objętych planem miejscowym, potencjalnego inwestora. Sporządzenie planu poprzedzono

analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. Nowa zabudowa przewidziana w planie związana jest z funkcjonowaniem przyszłego zakładu górniczego i funkcyjnie powiązana z terenem eksploatacji kopalin. W planie określono zasady wyposażenia i rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustalenia te są wiążące i w pełni zapewnią obsługę w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie przedmiotowego terenu.

Reasumując uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). Trzeba również podkreślić, że niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie określono zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz stawki procentowe. Zmiana przeznaczenia gruntów w planie spowoduje zmianę obciążeń podatkowych właściciela na rzecz gminy. Podatki od gruntów, budynków czy rodzaju działalności będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy, które mają znaczący wpływ na kształtowanie się budżetu gminy. Gmina będzie miała również dochody z tytułu opłat planistycznych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Nie przewidywane są koszty gminy związane z wykupem nieruchomości na cele publiczne w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Istotnym ustaleniem planu jest przyjęcie 0% stawki planistycznej. W niniejszym planie stawkę 0% przyjęto dla terenu ZL. Podyktowane jest to utrzymaniem stanu istniejącego tej części zagospodarowania terenu.

Procedura sporządzania zmiany planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chorzelach

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
*K. Milewski*  
mgr Krzysztof Milewski

