

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY CZERNICE BOROWE
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 98/VIII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe, Rada Gminy Czernice Borowe stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe, zwaną w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1 - Arkusz nr 1 i Arkusz nr 2.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe”- stanowiącego Załącznik nr 1 – Arkusz nr 1 i Arkusz nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu niniejszego planu stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Czernice Borowe**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr 98/VIII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego na terenie działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy opracowania planu;
 - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
 - 4) granicy pasa ochronnego powierzchniowej eksploatacji surowców,
 - 5) granicy udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego.
4. Elementy rysunku planu niewymienione w pkt. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem
6. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
- b) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- c) **pasie ochronnym powierzchniowej eksploatacji surowców** - należy przez to rozumieć pas terenu w granicach, którego, ze względu na ochronę terenów sąsiednich nienależących do użytkownika wyrobiska, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100 "Górnictwo odkrywkowe. Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych".
- d) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY OGÓLNE

§4.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **PE** – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców;
- 2) **ZL** - teren lasu.

§5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się eksploatację złóż kruszywa naturalnego na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem PE, z wyłączeniem z eksploatacji terenu stanowiącego pas ochronny o szerokości 15,0 m, oznaczony na rysunku planu;
- 2) ustala się sposób rekultywacji terenu wyrobiska poprzez zalesienie lub utworzenie zbiornika wodnego.

§6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach wstępnie rozpoznanego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych i powierzchniowych;
 - 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
 - 5) ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
 - 6) ustala się zakaz gromadzenia odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:
 - 1) ustala się po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenów w kierunku leśnym lub wodnym.

§ 8.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunkach planu jako **PE** – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców stanowiących projektowane tereny górnicze, z wyłączeniem obszarów stanowiących pas ochronny terenów powierzchniowej eksploatacji surowców;
 - 2) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) dla wstępnie rozpoznanego głównego zbiornika wód podziemnych Subniecka Warszawska nr 215, znajdującego się na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§9.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych, a także ciągów komunikacyjnych nie oznaczonych na rysunku planu, niezbędnych do obsługi komunikacyjnej kopalni, a także tymczasowych urządzeń związanych z eksploatacją złoża i obróbką kruszywa naturalnego.

§10.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych z gminnej drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
 - 1) dopuszcza się wykonanie utwardzonych ciągów komunikacyjnych niezbędnych do obsługi prowadzonej działalności;
 - 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) nie przewiduje się odprowadzania ścieków socjalnych i technologicznych, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w wodę w związku z ustalonym zakazem zabudowy;
 - 2) gromadzenie i odbiór odpadów stałych nie związanych z wydobywaniem kruszywa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) **PE** – 10%;
 - 2) **ZL** – 0,01%.

§12.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem PE – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem PE – 40 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, powiększania działki lub realizacji obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych.

§13.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§14.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym PE.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1PE**, **2PE**:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców;
 - 2) ustala się eksploatację złóż kopalin, na obszarach oznaczonych w planie symbolami **1PE**, **2PE** z wyłączeniem terenów stanowiących pasy ochronne, wyznaczone zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami branżowymi i przepisami odrębnymi;
 - 3) granica pasa ochronnego, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 5) po zakończeniu eksploatacji surowców należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku leśnym lub wodnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem literowym ZL.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZL**:
 - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren lasu;
 - 2) Ustala się leśne użytkowanie terenu funkcjonalnego w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej;

- 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§16.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czernice Borowe