UCHWAŁA NR XLII/176/06

RADY GMINY BOROWIE

z dnia 13 października 2006r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar na terenie wsi Borowie, działka nr 288

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Borowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po dokonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie" uchwalonego Uchwałą Nr XL/173/2006 Rady Gminy Borowie z dnia 24 sierpnia 2006 r., zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/101/04 Rady Gminy w Borowiu z dnia 30 września 2004 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie w części wsi Borowie, dotyczącego działki Nr 288, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 288 położonej we wsi Borowie.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) część graficzna będąca rysunkiem zmiany planu wykonana na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1):

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach pokrywające się z granicami obszaru objętego planem;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogę gminną i drogi wewnętrzne;
4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

2. Stosuje się następujące symbole literowe, o których mowa w ust. 1 pkt 4 określające podstawowe przeznaczenie terenów:

1) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w § 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Borowie;
2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą obszar na terenie wsi Borowie;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1);
4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi zajmując min. 60 % powierzchni przeznaczonej pod zabudowę;
9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dopuszczalne na powierzchni nie większej niż 40% powierzchni przeznaczonej pod zabudowę,
10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania budynków względem linii rozgraniczającej drogę;
11) produkcji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia służące działalności produkcyjnej lub usługowej, w tym mogące znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych;
12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną przez drzewa, krzewy, trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzące uporządkowaną całość i zharmonizowane z zabudową.
13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni wysokiej izolującą tereny produkcji, składów i magazynów od terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu w obszarze planu dla budowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zgodnie z zasadami zawartymi w planie.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu

§ 6. Rozwiązania techniczne stosowane w produkcji muszą minimalizować negatywny wpływ na środowisko, a uciążliwość nie może przekraczać granic własności terenu.

§ 7. Zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 18.**

§ 8. Zachować istniejący drzewostan cenny przyrodniczo niekolidujący z lokalizacją obiektów budowlanych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące scaleń i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Dopuszcza się podział istniejącej działki nr 288 na zasadach:

1) każda wydzielona działka musi przylegać do istniejącej drogi informacyjnie oznaczonej na rysunku planu symbolem KD.
2) szerokość działki dostosowana do rodzaju produkcji, nie mniejsza niż 90 m.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 10. Powiązanie komunikacyjne terenu odbywać się będzie poprzez projektowane zjazdy na drogę gminną.

§ 11. W terenie należy zapewnić prawidłową komunikację oraz miejsca postojowe w zależności od ilości pojazdów przebywających jednocześnie z uwzględnieniem minimalnego wskaźnika:

1) 1 miejsce postojowe dla samochodu o ładowności do 8 ton na 1600 m^2 powierzchni użytkowej zakładu.
2) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na cztery osoby zatrudnione.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 12. Ustala się wyposażenie terenu wyznaczonego planem poprzez przyłączenia do istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej.

§ 13. 1. Ustala się wyposażenie terenu wyznaczonego planem w sieć kanalizacji sanitarnej.

2. Ścieki technologiczne z zakładów lokalizowanych na terenie będą podczyszczane na terenie zakładu przed odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 14. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów i zorganizowany system wywozu do obiektu utylizacji.

§ 15. Ustala się indywidualny sposób ogrzewania budynków z zastosowaniem paliw o zmniejszonej uciążliwości.

§ 16. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenu objętego planem poprzez istniejące linie elektroenergetyczne, ich rozbudowę i budowę nowych linii, obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.

§ 17. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy techniczno-przemysłowej do gruntu po uprzednim uzdatnieniu poprzez separator ścieków do wartości określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolem P.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, w tym zieleń izolacyjna – 20% powierzchni działki budowlanej;

3) nasadzić zieleń izolacyjną z rodzimych gatunków odpowiednich do siedliska;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej drogę gminną oraz 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
5) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych – 15 m;
6) dachy dwu- lub wielospadowe;
7) nachylenie połaci dachowych: 5° - 40°;
8) architektura i kolorystyka budynków i urządzeń niezbędna i charakterystyczna dla zastosowanych technologii.

Rozdział 8

Pozostałe ustalenia

§ 19. Warunki faktyczne na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu wskazują na brak podstaw do dokonywania ustaleń w zakresie:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2) kształtowania przestrzeni publicznej;
3) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
4) ograniczenia w użytkowaniu terenu, w tym zakazu zabudowy.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 20. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) tereny, których przeznaczenie jest zmienione przez ustalenia planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, pobieranej od właściciela w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać, w wysokości 30%.

§ 22. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 23. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie w części wsi Borowie, uchwalony Uchwałą Nr XVII/118/2000 Rady Gminy w Borowiu z dnia 25 lutego 2000 roku w zakresie ustaleń dotyczących działki nr 288.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borowie.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
inż. Albert Baran

Uzasadnienie

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 288 położonej w miejscowości Borowie jest realizacją Uchwały Nr Nr XVIII/101/04 Rady gminy w Borowiu z dnia 30 września 2004 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie w części wsi Borowie.

Prace prowadzono zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Obszar objęty planem zlokalizowany jest na gruntach miejscowości Borowie przy drodze gminnej. Stanowią go grunty orne V, VI oraz IV klasy bonitacyjnej. Powierzchnia gruntów klasy czwartej wynosi 0,45 ha. Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie w części wsi Borowie, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/118/2000 Rady Gminy w Borowiu z dnia 25 lutego 2000 roku przedmiotowa działka uzyskała zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Teren planu jest własnością Gminy Borowie.

„Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie" uchwalona Uchwałą Nr XL/173/2006 Rady Gminy Borowie z dnia 24 sierpnia 2006 r roku przewiduje na tych terenach „obszar zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów".

Ustalenia planu uwzględniają:

1. wymagania ładu przestrzennego,
2. wymagania ochrony środowiska,
3. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Na terenie objętym planem nie występują: zabytki i dobra kultury współczesnej, przestrzeń publiczna, obiekty podlegające ochronie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
inż. Albert Borem