

UCHWAŁA NR ...
RADY GMINY SKÓRZEC
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dąbrówka – Ług w gminie Skórzec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr IX/57/19 Rady Gminy Skórzec z dnia 18 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dąbrówka – Ług w gminie Skórzec oraz stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórzec, przyjętego uchwałą Nr XX/165/13 Rady Gminy w Skórcu z dnia 26 marca 2013r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dąbrówka – Ług w gminie Skórzec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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 liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do drogi;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość, w której możliwe jest sytuowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię nie więcej niż o 1,0 m takich elementów budynków jak: okapy, zadaszenia nad wejściami i dachy budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, która nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych;

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) przeznaczenie terenu : **I U** – teren zabudowy usługowej,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) wymiarowanie odległości podane w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w uchwale;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zastosowania ustaleń niniejszej uchwały.
- 3) ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) lokalizacja miejsc do parkowania na terenie własnej działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi wojewódzkiej KDG, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla usług handlu – nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług biurowo – administracyjnych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0m² powierzchni użytkowej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty

i urządzenia infrastruktury technicznej,

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi publicznej wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG położonej bezpośrednio przy granicy opracowania planu.

§ 9. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie na terenie własnej działki budowlanej z dopuszczeniem ich odprowadzania do gruntu oraz z możliwością gromadzenia ich nadmiaru w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracji oraz instalacji fotowoltaicznych o mocy do 100kW, w tym stosowanych na dachach budynków;
- 7) w zakresie łączności publicznej dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach zgodnie z systemem gospodarowania odpadami komunalnymi gminy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m² ;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki magazynowe, socjalno-biurowe, garażowe i gospodarcze, parking, zieleń urządzona, obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2 dla działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym ilość kondygnacji:

- dla budynków usługowych – 12,0m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- dla pozostałych budynków – 6,0m i 1 kondygnacja nadziemna,

f) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ;

4) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 300m²

6) obsługa komunikacyjna - z drogi publicznej wojewódzkiej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;

7) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 15,0 m

Rozdział 4

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

§ 11. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów i użytkowanie obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1U ustala się stawkę procentową

służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

- § 13. Dla działek nr ewid.186/18 i 186/21 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skórzec i Dąbrówka – Ług uchwalonego uchwałą Nr XV/67/04 Rady Gminy Skórzec z dnia 20 lutego 2004r.,
- § 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.
- § 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dziennik Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy