

Uchwała Nr

Rady Gminy Skórzec

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości
Teodorów w Gminie Skórzec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/42/19 Rady Gminy Skórzec z dnia 25 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec uchwalonego uchwałą Nr XX/165/13 Rady Gminy w Skórcu z dnia 26 marca 2013r. Rada Gminy w Skórcu uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz z:
 - 1) rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2

1. W planie określa 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów; 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2. Stan faktyczny na obszarze planu nie uzasadnia określenia pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę oraz rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nadziemnej części budynku za wyjątkiem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków jak balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy oraz infrastruktury technicznej.

- 4) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć budynki usługowe i lokale usługowe, w których prowadzona działalność nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność, której ewentualna uciążliwość zamyka się na terenie działki budowlanej na której jest wytwarzana,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą obsłudze ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej – RM;
 - 6) tereny rolnicze – R;
 - 7) zwymiarowanie odległości w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

ROZDZIAŁ II

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 5

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
2. W zakresie ochrony środowiska oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na której są wytwarzane.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym również stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
4. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami MN oraz RM zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
 - 2) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę działki budowlanej sąsiedniej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej sąsiedniej lub 1,5m od tej granicy.

§ 7

1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w następujących ilościach:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy usługowej – co najmniej 3 miejsca na każde 100,0m² powierzchni użytkowej obiektu;
2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

ROZDZIAŁ IV

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
2. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości, w przypadku ich podjęcia przez indywidualnych właścicieli zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
- 1) minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) kąt położenia działek w stosunku do drogi - od 60° do 140°;
 - 3) parametry, o których mowa w punkcie pierwszym nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9

1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają:
 - 1) droga gminna KDG i droga wewnętrzna KDW zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m;
3. Drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki niezbędne dla przejazdu pojazdów ratowniczo – gaśniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 10

W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) budowę nowych linii średniego i niskiego napięcia napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z mikroinstalacji, z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 11

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;

- 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej,
- 3) zachowanie parametrów sieci wodociągowej wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz budowę hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 12

- 1) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej:
- 2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 13

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej z warunkiem określonym w punkcie 2;
- 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed ich odprowadzeniem do ziemi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

§ 14

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

§ 15

W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza i garażowa wolnostojąca lub wbudowana w budynek mieszkalny,
 - zabudowa usługowa nieuciążliwa w formie lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,04 dla działki budowlanej,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie przekraczająca 11,0m i do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nieuciążliwej, gospodarczej i garażowej nie przekraczająca 7,0m,
 - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - d) geometria dachów dla zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 15,0m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 700,0m²,
 - c) ustalenia określone w podpunktach a) i b) nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości dokonanych przed uchwaleniem planu
- 5) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 15,0m,

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wyłączeniem lokalizacji budynków inwentarskich,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty infrastruktury technicznej ,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, budowle rolnicze,
 - stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące gospodarce rolnej,

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01 dla działki budowlanej,
 - maksymalny: 1,2 dla działki budowlanej,

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat:
 - maksymalna wysokość zabudowy - do 8,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja,
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45° ; dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 25°,

5) maksymalna wysokość budowli rolniczych: 22,0 m;

4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 15,0m.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego symbolem R ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne służące gospodarce rolnej,
 - drogi wewnętrzne,
 - budynki gospodarcze, garażowe i wiaty z wyłączeniem lokalizacji budynków inwentarskich,
 - budowle rolnicze,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,001 dla działki budowlanej,
 - maksymalny: 0,08 dla działki budowlanej,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budowli rolniczych: 22,0m,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat:
 - maksymalna wysokość: 8,0m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: jedna kondygnacja,
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° i jednospadowe o kącie nachylenia do 25°,
- 5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15,0m.

ROZDZIAŁ VII

§ 19

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

ROZDZIAŁ VIII

Ustalenia końcowe

§ 20

Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – w wysokości 30%,
 - b) RM – w wysokości 10%,
 - c) R – w wysokości 0,1 %.

ROZDZIAŁ IX

Przepisy końcowe

§ 21

1. W granicach objętych planem traci moc uchwała Nr XLVII/329/18 Rady Gminy w Skórcu z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teodorów, Gmina Skórzec (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dn.14 stycznia 2019 r. poz. 709)
2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy