UCHWAŁA NR XLII/353/22
RADY GMINY SKÓRZEC

z dnia 26 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z Uchwałą Nr VII/42/19 Rady Gminy Skórzec z dnia 25 marca 2019 r. 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 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/319/22 z dnia 28 stycznia 2022 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec, zwany dalej planem.

2. Plan 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,

4) danych przestrzennych utworzonych dla planu stanowiących załącznik nr 4 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ilekroć 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 2.
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy zagrodowej RM zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 3.
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 1,5 m 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 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektu.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

Rozdział 4.
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 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają 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. 1. Ustala się zachowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych obiektów o wysokości do 15,0m.

2. 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 nieprzekraczającej 100kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 11. 3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

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. 4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

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 cieplną 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 6.
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 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 od 20° do 50°;

d) geometria dachów dla zabudowy gospodarczej i garażowej: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;

- liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja

- dopuszcza się dachy płaskie i 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: 700,0m^2;

c) ustalenia określone w podpunktach a) i b) nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości dokonanych przed uchwaleniem planu.

§ 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 powierzchnia 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, czterospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° 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 od 12° do 45°

- dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia do 25°,

4) maksymalna wysokość budowli rolniczych: 22,0 m.

§ 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 kącienachylenia do 25°,

5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej: 15,0m. **Rozdział VII**

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 20. Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN – w wysokości 30%,

2) RM – w wysokości 10%,

3) R – w wysokości 0,1 %.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

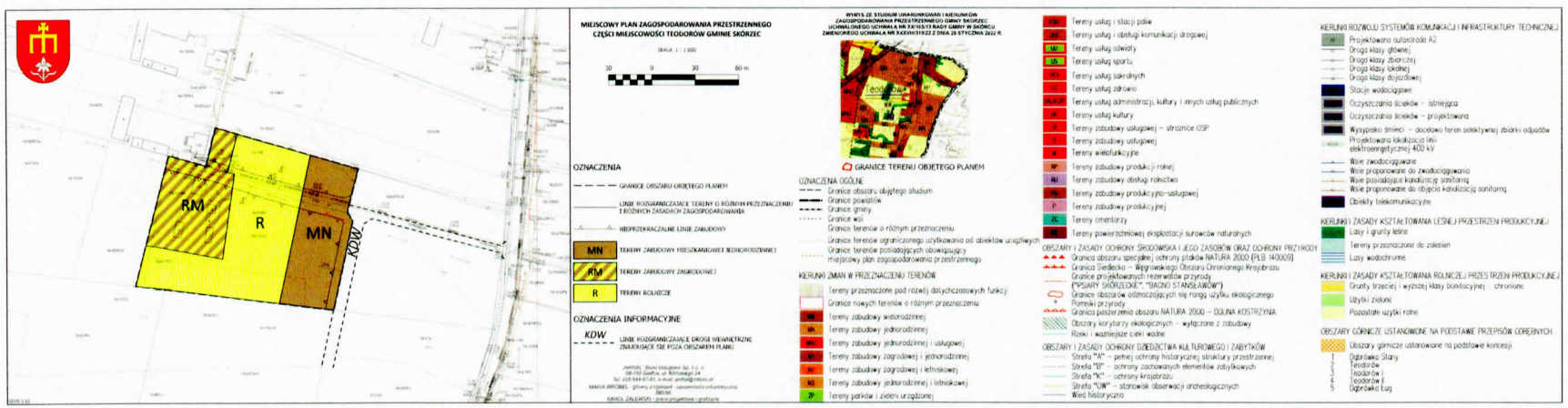
§ 21. W granicach objętych planem traci moc uchwała Nr XLVII/329/18 Rady Gminy w Skórcu z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teodorów, Gmina Skórzec (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14 stycznia 2019 r. poz. 709).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Kuźma

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/353/22
Rady Gminy Skórzec
z dnia 26 maja 2022 r.



Przewodniczący Rady Gminy Skórzec

Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/353/22

Rady Gminy Skórzec

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Skórzec o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec wyłożonego do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie, Rada Gminy Skórzec nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/353/22

Rady Gminy Skórzec

z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Skórzec oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) Rada Gminy Skórzec rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów, gmina Skórzec nie wprowadza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji wymienionych wyżej oraz zasad ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/353/22

Rady Gminy Skórzec

z dnia 26 maja 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Kuźma

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLII/353/22 Rady gminy Skórzec z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec

1. Podstawy prawne

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 i 583) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz.503) oraz w związku z uchwałą Nr VII/42/19 Rady Gminy Skórzec z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony dla części miejscowości Trzciniec i Żebrak 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 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/319/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 28 stycznia 2022 r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala tereny budowlane: tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz tereny rolne.

W ustaleniach planu dokonano analizy relacji nowej zabudowy z terenami sąsiednimi, co pozwoliło na zachowanie ładu przestrzennego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W planie określono klasyfikację ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W obszarze objętym planem nie występują użytki rolne klas I-III. Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Siedlcach.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu nie znajdują się obiekty i układy wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

7) prawo własności

W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Ustalenia planu nie naruszają interesu prawnego właścicieli.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

W planie nie wprowadzono zapisów, które wpływałyby niekorzystnie na potrzeby interesu publicznego

10) potrzeby z zakresu rozwoju infrastruktury technicznej

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, które zostały uwzględnione w planie. Projekt planu uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności w wodę. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywało się z istniejących lub projektowanych sieci wodociągowych lub z ujęć indywidualnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Skórzec rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosku właściciela nieruchomości oraz ustaleń obowiązującego studium, które określiło kierunki rozwoju poszczególnych terenów, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg publicznych.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty planem jest częściowo zabudowany. Nie wystąpiła konieczność wyznaczenia nowych dróg wewnętrznych obsługujących obszar planu. Zaplanowano lokalizację zabudowy na obszarze do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe i elektroenergetyczne, w tym również możliwość dalszego uzbrojenia terenów.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalona uchwałą Nr XLV/316/2018 Rady Gminy w Skórcu z dnia 24 września 2018 r. wykazała aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec, uchwalonego uchwałą Nr XX/165/13 Rady Gminy w Skórcu z dnia 26 marca 2013 r. oraz ze zmianą studium uchwaloną w 2022 r. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Teodorów jest zgodny z ustaleniami Studium.

6. Wypływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Teodorów, wykonana zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu.

Wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co pozwoli gminie uzyskać dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Po stronie kosztowej plan miejscowy nie spowoduje wydatków dla Gminy Skórzec.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Kuźma