

**UCHWAŁA NR L/408/23
RADY GMINY SKÓRZEC**

z dnia 23 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości
Teodorów w Gminie Skórzec – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz.40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust.1 i art.28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503,1846, 2185 i 2747) 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 oraz uchwały Nr XLVI/378/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 29 września 2022 r. zmieniającą uchwałę 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 Rady Gminy Skórzec z dnia 28 stycznia 2022 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec - część I, 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 terenu 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 7) 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 nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy oraz infrastruktury technicznej.

§ 4. 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 zagrodowej RM;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

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 chronionych akustycznie tj. terenu 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, rozbioru 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 dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

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

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Ustala się dla terenu zabudowy zagrodowej RM powiązania komunikacyjne z terenami zewnętrznymi poprzez drogę wewnętrzną łączącą się z drogą gminną nr 360902W.

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.

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

§ 10. 1. 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 ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji 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 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. 1. 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. 1. 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 5. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RM ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa: budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe, inwentarskie, wiaty, budowle rolnicze,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

– drogi wewnętrzne,

– obiekty infrastruktury technicznej,

– 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, czterospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat:

- maksymalna wysokość zabudowy - 8,0m,

- liczba kondygnacji nadziemnych - jedna kondygnacja,

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45° ,

- dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 3° do 15°,

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

5) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w

§ 5. uchwały. Rozdział 6

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

§ 18. Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM w wysokości 10%.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 19. 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) oraz uchwała Nr XLII/353/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 26 maja 2022 r.(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 5 lipca 2022 r. poz.7131).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Skórzec


Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/408/23

Rady Gminy Skórzec

z dnia 23 stycznia 2023 r.



Przewodniczący Rady Gminy Skórzec

Krzysztof Kuzma
Krzysztof Kuzma

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/408/23

Rady Gminy Skórzec

z dnia 23 stycznia 2023 r.

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

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 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Skórzec


Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/408/23
Rady Gminy Skórzec
z dnia 23 stycznia 2023 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 z późn. zm.) 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

Skórzec



Krzysztof Kuźma

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/408/23
Rady Gminy Skórzec
z dnia 23 stycznia 2023 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Przewodniczący Rady Gminy

Skórzec



Krzysztof Kuzma

Uzasadnienie

do uchwały Nr L/408/23 Rady Gminy Skórzec z dnia 23 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec – część I

Uchwałą Nr VII/42/19 z dnia 25 marca 2019 r. Rada Gminy Skórzec przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec, który został uchwalony uchwałą Nr XLII/353/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 26 maja 2022 r.

Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP– I.4131.147.2022.MO z dnia 29 czerwca 2022 roku stwierdził nieważność uchwały Nr XLII/353/2022 w części tekstowej i graficznej odnoszącej się do terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RM. Powodem stwierdzenia nieważności planu w zakresie terenu RM było ustalenie w planie zakazu lokalizacji zabudowy inwentarskiej.

Artykuł 28 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje możliwość ponowienia procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do doprowadzenia zgodności ustaleń planu z przepisami prawa i ponownego uchwalenia planu.

Ponieważ zakres nieważności uchwały Nr XLII/353/22 z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów dotyczy części planu obejmującego teren zabudowy zagrodowej RM, przed podjęciem czynności, o których mowa w art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zdecydowano podzielić obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na dwie części zwane:

- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec – część I” obejmujący teren zabudowy zagrodowej RM
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów w Gminie Skórzec – część II” obejmujący tereny zabudowy jednorodzinnej MN i tereny rolnicze R.

Niniejsza uchwała jest realizacją części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa wyżej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów - część I ustala tereny budowlane dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM z uwzględnieniem wyżej wymienionego rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego dotyczącego wprowadzenia lokalizacji budynków inwentarskich i określenia ich parametrów. Parametry dotyczące zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy budynków inwentarskich są zgodne ze standardami określonymi w obowiązującym studium.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) uwzględniając:

1.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury.

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany.

3.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody.

4.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – ustalenia planu zawierają zasady ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

6.walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

7.prawo własności – w sporządzanym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów.

8.potrzeby interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego.

9.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

10.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – ogłoszenie o uchwaleniu planu ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

11.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zapewniona została możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej.

12.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie na negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Sporządzony plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skórzec oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec i planów miejscowych” przyjętej uchwałą Nr XLV/316/2018 Rady Gminy Skórzec z dnia 24 września 2018 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Teodorów część I nie spowoduje wydatków dla Gminy Skórzec.

Na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowne procedury planistycznej polegało na ponownym uchwaleniu części planu dotyczącej terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Skórzec



Krzysztof Kuźma