

*PROJEKT*  
**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SKÓRZEC**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Dąbrówka-Ług i Skórzec 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 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2023 poz. 977), w związku z Uchwałą Rady Gminy Skórzec Nr XLII/354/22 z dnia 26.05.2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka-Ług i Skórzec w Gminie Skórzec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec” przyjętego uchwałą nr XXXVIII/319/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 28.01.2022 r. (ujednolicony tekst i rysunek) Rada Gminy uchwała:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka-Ług i Skórzec w Gminie Skórzec.

**2.** Granicę planu stanowi granica obszaru objętego planem wskazana na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**3.** Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.1.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1);
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej lub krawędzi jezdni, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych; ograniczenie nie dotyczy urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego projektem planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe powiązane z przeznaczeniem terenu lub zasadami zagospodarowania terenu;
- 4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 4. 1. Dla terenów usług handlu lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UH-MN** ustala się:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług handlu do 2 000 m<sup>2</sup> i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
  - a) tereny usług gastronomii, turystyki oraz składów i magazynów o uciążliwości dopuszczalnej dla towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
  - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
  - c) zieleni;
  - d) urządzenia produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem § 30 ust. 3;
  - e) urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

2. Dla terenów usług handlu lub usług gastronomii oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UH-UG** ustala się:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług handlu do 2 000 m<sup>2</sup> i usług gastronomii;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

- a) tereny usług turystyki oraz składów i magazynów o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu do którego właściciel posiada prawo dysponowania,
- b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
- c) zieleni;
- d) urządzenia produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem § 30 ust. 3;
- e) urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

**3.** Dla terenów produkcji przemysłowej lub usług handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PP-UH** i **2PP-UH** ustala się:

- 3) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa produkcji przemysłowej i usług handlu do 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
  - a) tereny usług gastronomii, usług rzemieślniczych oraz składów i magazynów,
  - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
  - c) zieleni;
  - d) urządzenia produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem § 30 ust. 3;
  - e) urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.

**4.** Dla terenów drogi zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się rezerwację terenu pod poszerzenie drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu z możliwością:

- a) budowy chodników,
- b) budowy ścieżek rowerowych,
- c) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej;
- d) urządzeń służących do gospodarowania wodami opadowymi.

**5.** Dla terenów drogi lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się rezerwację terenu pod poszerzenie drogi powiatowej znajdującej się po za granicami planu z możliwością:

- a) budowy chodników,
- b) budowy ścieżek rowerowych,
- c) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej;
- d) urządzeń służących do gospodarowania wodami opadowymi.

**6.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się realizację drogi wewnętrznej z możliwością:

- a) budowy chodników,
- b) budowy ścieżek rowerowych,
- c) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0m, oraz zieleni urządzonej;
- d) urządzeń służących do gospodarowania wodami opadowymi.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 5. 1.** Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów, budynków gospodarczych, garaży i innych w linii rozgraniczającej z zastrzeżeniem § 5. 2.

**2.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu:

- 1) w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu,
- 2) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDL,
- 3) w odległości 7 m od linii rozgraniczającej, stanowiącej granicę terenu objętego planem, oraz stanowiącej granicę pasa drogowego drogi znajdującą się poza granicami planu oznaczonej symbolem *KDLp*,
- 4) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
- 5) w odległości 4 m oraz 0 m od linii rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami wskazanymi na rysunku planu.

**§ 6.** Dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki z zastrzeżeniem zapisów rozdziału 8.

**§ 7.** Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20,0m.

**§ 8.** Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

**§ 9.** Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji związanych z produkcją zwierzęcą.

**§ 10.** Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

**§ 11.** Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 12.** Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

**§ 13.** Ustala się nakaz ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

§ 14. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

§ 15. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy.

§ 16. Ustala się ograniczenie oddziaływania obiektów do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 17. Ustala się zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-MN** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 21.
- 6) Dla budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych, składów i magazynów – 12 m od poziomu terenu – do dwóch kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych – 11 m – do dwóch kondygnacji naziemnych;
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 7 m – jedna kondygnacja naziemna;
  - d) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° i dachy płaskie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UG** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 2;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 21.
- 6) Dla budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 7 m – jedna kondygnacja;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° i dachy płaskie.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-UH** i **2PP-UH** ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>;

- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 21.
- 6) Dla budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych – 15 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, składów i magazynów, garaży – 12 m od poziomu terenu – do dwóch kondygnacji naziemnych;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° i dachy płaskie.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 19.** Przy scalaniu i podziale nieruchomości ustala się stosowanie następujących wskaźników:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki 2 000 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.
- 3) Dopuszcza się kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDZ 90° – 35°.
- 4) Parametry, o których mowa w pkt 1 - 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 20. 1.** Wyznacza się na rysunku planu granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m w obie strony od osi linii dla którego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz hałd i nasypów.

**2.** W przypadku skablowania lub likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ograniczenia wynikające z wyznaczonych pasów technologicznych nie będą obowiązywały.

**§ 21.** Ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem przy pomocy dróg zbiorczych i lokalnych zlokalizowanej poza granicami planu oznaczonych na rysunku planu symbolami odpowiednio *KDZ*, *KDL* oraz *KDLp* oraz projektowane tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR.

2. Ustala się ograniczenie ilości zjazdów na drogę zbiorczą zlokalizowaną poza granicami planu oznaczoną na rysunku planu symbolem 1**KDZ** do 2 zjazdów.

3. Dopuszcza się uzupełnienie obsługi komunikacyjnej o drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 5 m w liniach rozgraniczających

4. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych nie dopuszcza się organizacji miejsc postojowych.

§ 23. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika 3 miejsca parkingowych na 10 zatrudnionych.

§ 24 Ustala się, że tereny objęte planem będą wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, sieci i systemy teleinformatyczne.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nominalnej nie mniejszej niż 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i 40 mm dla przyłączy;

3) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;

4) korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej.

§ 26. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji gminnej, o przekroju nie mniejszym niż 200 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz 63 mm dla przewodów tłocznych.

2) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji gminnej do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,

3) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów generujących ścieki komunalne do sieci kanalizacji gminnej,

4) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 27. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów na obszarze objętym planem,
- 2) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

**§ 28. 1.** Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej lub rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania.

**2.** Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane będą na działkach budowlanych lub odprowadzane do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej.

**3.** Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

**§ 29.** Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła.

**§ 30. 1.** Ustala się możliwość budowy nowych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

**2.** Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach planu.

**3.** Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące z zastrzeżeniem § 10.

**§ 31.** Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach, a ich wysokość wraz z budynkiem nie powinna przekraczać 20 m.

**§ 32. 1.** Ustala się nieograniczony dostęp do sieci gazowej, wykonywanej w miarę zapotrzebowania, zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci gazowych.

**2.** Dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu.

## **Rozdział 9**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 33.** Do czasu wykonania planu dopuszcza się realizację aktualnego użytkowania terenów.

## **Rozdział 10**

### **Pozostałe ustalenia**

**§ 34.** Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się ziemi, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 35.** Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w wysokości **20 %**.



## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

**§ 36.** W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Skórzec i Dąbrówka Ług przyjętego uchwałą nr XV/67/04 Rady Gminy w Skórcu z dnia 2004.02.20 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 13 kwietnia 2004 r., nr 84, poz. 2077).

**§ 37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy