

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY GMINY W SKÓRCU

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnych 157/7 we wsi Teodorów

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 ze zmianami) 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 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LI/421/23 Rady Gminy Skórzec z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnych 157/7 we wsi Teodorów stwierdzając, 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 w Skórcu uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnych 157/7 we wsi Teodorów zwany dalej planem.

2. Granicę planu stanowi granica działki o nr ewidencyjnych 157/7 we wsi Teodorów wskazana na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały jako granica obszaru objętego planem.

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. 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – 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 linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nadziemnej części budynku oraz innych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) części podziemnych budynków i innych obiektów budowlanych, które nie przekraczają linii rozgraniczającej teren;
 - b) 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;
 - c) infrastruktury technicznej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **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 lub lokalu, w którym jest wytwarzana;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°.

§ 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) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;
- 5) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) odcinek linii elektroenergetycznej 15 kV do likwidacji;
- 7) projektowana lokalizacja linii elektroenergetycznej 15 kV zastępująca odcinek wskazany do likwidacji;
- 8) tereny zabudowy usługowej – U.

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:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) 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;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym również stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 6.

Ustala się obowiązek określenia dopuszczalnego poziom hałasu w środowisku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat w granicy działki sąsiedniej i w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych co najmniej 3 miejsca na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej usług, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

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:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 120°;
- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m²;
- d) określonej wielkości w pkt. c nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

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

§ 10.

Wyznacza się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązania zewnętrzne zapewniają drogi zlokalizowane poza granicami planu oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) *KDL* – droga publiczna gminna klasy lokalnej;
- 2) *KDW* – droga wewnętrzna.

2. Dopuszcza się lokalizację nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu uwzględniając:

- 1) minimalną szerokość – 5,0 m;
- 2) drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki niezbędne dla przejazdu pojazdów ratowniczo – gaśniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 12.

W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) likwidację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonej na rysunku planu jako odcinek linii elektroenergetycznej 15 kV do likwidacji;
- 2) trasę projektowanego odcinka linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczonego na rysunku planu jako projektowana lokalizacja linii elektroenergetycznej 15 kV zastępująca odcinek wskazany do likwidacji;
- 3) dopuszcza się inną lokalizację projektowanej linii elektroenergetycznej zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i technicznymi;
- 4) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy mikro instalacji z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową i projektowaną sieć wodociągową o przekroju nie mniejszym niż 40 mm;
- 2) docelowo wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej lub jeśli wymaga tego rodzaj prowadzonej działalności.

§ 14.

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 gravitacyjnych oraz 63 mm dla przewodów tłocznych;
- 2) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczenia 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.

§ 15.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

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.

§ 16.

Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń i instalacji o niskoemisyjnych technologiach wytwarzania energii.

§ 17.

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.

§ 18.

1. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z sieci istniejącej.
2. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych z zakresu łączności publicznej oraz bezpieczeństwa.
3. Wysokość obiektów telekomunikacyjnych nie może przekroczyć 15,0 m licząc od poziomu terenu.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 19.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty kultury i rozrywki,
 - obiekty sportu i rekreacji,
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zabudowa gospodarcza i garażowa;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,05, maksymalny: 1,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej nieuciążliwej: 12,0 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garażowej: 7,0 m,
- c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 15,0 m;
- 5) nakaz dostosowania obiektów użyteczności publicznej, w zakresie dostępności architektonicznej, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20

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

§ 21

Za tymczasowe uznaje się ograniczenia wynikające z § 10 uchwały, które obowiązują do likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 22.

Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 23.

W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teodorów, Gmina Skórzec przyjętego uchwałą nr XLVII/329/18 Rady Gminy w Skórcu z dnia 2018.11.15 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 stycznia 2018 r., poz. 709).

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

§ 25.

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

Przewodniczący Rady Gminy