

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SKÓRZEC
z dnia 22 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewidencyjnym 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, 572, 1463 i 1688) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec”, którego ujednoczony tekst i rysunek przyjęto uchwałą nr XXXVIII/319/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 28.01.2022 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów, zwany dalej planem.
2. Granicę planu stanowi granica działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów wskazana na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały jako granica obszaru objętego planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 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.

Ilekróć 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 – 1U.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu

§ 5.

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U ustala się, że:

1) przeznaczeniem podstawowym są tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

– obiekty kultury i rozrywki,

– obiekty sportu i rekreacji,

– drogi wewnętrzne,

– obiekty infrastruktury technicznej,

– zabudowa gospodarcza i garażowa.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu 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.

§ 7.

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

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

§ 8.

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.

§ 9.

Ustala się obowiązek określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

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 literze c nie stosuje się do działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

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

§ 11.

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

§ 12.

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 nieoznaczonych 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.

§ 13.

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.

§ 14.

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.

§ 15.

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 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.

§ 16.

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 podczyszczenia.
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.

§ 17.

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

§ 18.

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.

§ 19.

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.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 20.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: 15,0 m;
- 4) 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

§ 21

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

§ 22

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

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 23.

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

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 24.

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 15 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 709).

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skórzec.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Skórzec

z dnia ... marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Skórzec
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów, 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...
Rady Gminy Skórzec
z dnia ... marca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Skórzec rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów w Gminie 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...

Rady Gminy Skórzec

z dnia ... marca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
do uchwały nr ... Rady Gminy Skórzec z dnia ... marca 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów

Podstawą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów jest uchwała 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 ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów. Gmina Skórzec przystąpiła do sporządzenia planu realizując wnioski mieszkańców.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów gmina Skórzec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec (dalej Studium), którego ujednolicony tekst i rysunek przyjęto uchwałą nr XXXVIII/319/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 28 stycznia 2022 r.

Teren opracowania miejscowego planu obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów i jest częścią wskazanych w Studium rozległych terenów mieszczących się w kategorii terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej - M1. Teren objęty planem w Studium zakwalifikowano jako „obszar proponowany do rozwoju produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej ...”. Studium postuluje „odchodzenie od monofunkcyjnego modelu wsi przez dopuszczenie nowych funkcji, głównie usługowych i agroturystycznych” oraz umożliwi „wprowadzenie usług nieuciążliwych jako funkcji towarzyszących i uzupełniających dla nowej zabudowy mieszkaniowej”. Wskazane jest „wprowadzanie nowych obiektów usługowych do obsługi mieszkańców” w centralnych obszarach wsi.

Dla terenów w kategorii „M1 – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej” określono możliwość realizacji funkcji uzupełniającej – zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Studium dopuszcza „lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej wolnostojącej lub wbudowanej”. Strategiczny dokument określający kierunki rozwoju gminy Skórzec daje możliwość ustalenia na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ostatecznego przebiegu granic poszczególnych terenów. Zgodnie z ustaleniami Studium przyjęto odpowiednie wskaźniki wskazane w „Standarty zabudowy i zagospodarowania terenów” dla funkcji usługowej.

W granicach planu ustalono przeznaczenie podstawowe jako tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej. Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano, związane z wnioskowaną funkcją podstawową, obiekty kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, a także niezbędne do właściwego funkcjonowania funkcji podstawowej drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej oraz zabudowę gospodarczą i garażową.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwzględniając:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - sporządzony plan miejscowy wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego szczególnie w rozdziale 3, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe - sporządzony plan miejscowy ustala zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem;
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 – w granicach planu nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej, stąd plan miejscowy nie określa zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – w ustalenia planu zawierają zapisy wynikające z zasad ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w szczególności przez zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych oraz regulowaną liniami zabudowy odległość budynków i zakazy lokalizacji zakładów o zwieszonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

6. walory ekonomiczne przestrzeni – określone w planie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów zapewniają ekonomiczne zagospodarowanie terenu;
7. prawo własności – ustalenia planu wynikają ze stanu własności gruntów;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan nie wpłynie na potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
9. potrzeby interesu publicznego – plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szczególności przez możliwość realizacji obiektów kultury, rozrywki, sportu i rekreacji oraz możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – omawiany plan 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 – przewidziane przepisami ustawy ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia mpzp oraz o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu ukazały się w prasie, Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Skórzec oraz tablicach ogłoszeń w miejscowości Teodorów, odbyła się dyskusja publiczna;
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura sporządzenia planu była jawna i przejrzysta, projekt planu podczas wyłożenia był dostępny w Urzędzie Gminy Skórzec oraz na stronach internetowych Gminy Skórzec;
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie przewiduje się negatywnego wpływu ustaleń planu na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan przewiduje przeznaczenie terenów oraz sposobu ich zagospodarowania umożliwiającą realizację inwestycji zapewniających zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Zabezpieczenie interesu publicznego jest realizowane poprzez zaprojektowanie przebudowy sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie terenu usługowego służącego budowie strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej. W interesie ogółu mieszkańców i użytkowników przestrzeni doprecyzowano rodzaj przedsięwzięć przewidzianych do realizacji.

Przez sam fakt przystąpienia do planu w oparciu o złożone wnioski plan uwzględnia interes indywidualny. Przeznaczono grunty pod zabudowę usługową.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu zapewniają optymalną obsługę komunikacyjną, której głównym elementem jest istniejący układ komunikacyjny. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego.

Omawiany miejscowy plan 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 w Skórcu z dnia 24 września 2018 r.

Jak wynika z prognozy skutków finansowych uchwalenia omawianego planu jest przedsięwzięciem korzystnym dla gminy ze względu na zabezpieczenie usług społecznych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 157/7 we wsi Teodorów nie spowodują wydatków dla Gminy Skórzec.