

UCHWAŁA NR

RADY GMINY ŁĄCK

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy kanale wodnym w miejscowości Zaździerz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVI/266/2022 Rady Gminy Łąck z dnia 22 marca 2022r.,

Rada Gminy Łąck stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy kanale wodnym w miejscowości Zaździerz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy kanale wodnym w miejscowości Zaździerz, zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działek ewidencyjnych o numerze 78/1, 78/2, 79/1, 80/1 oraz części działek o numerze 81, 82 i powierzchni około 1,6 ha położonych w obrębie geodezyjnym Zaździerz.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – Zał. Nr 4.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
 - 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczone symbolem **MN/ML**;
- 2) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:
 - 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35 m² bezpośrednio przy granicy działki;
 - 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
 - 4) dla działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego - zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnoszą się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
 - 1) ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień;
 - 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
 - 3) zachowanie śródpolnych podmokłości;
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
 - 6) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
 - 1) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
 - 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
 - 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

- 7) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Zaździerzcu:
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej \varnothing 110mm;
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej

- lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnianie wnioskujących z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu,
 - 4) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 6) w strefie ochronnej (pas technologiczny) linii napowietrznej 110 kV w odległości 11 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej.
- 8.** Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 9.** Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
- 10.** Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
- 11.** Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
- 12.** W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 13.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) obowiązują wskaźniki parkingowe - 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i dopuszczalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu i z §8 ust.13;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,4;
- 6) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową jednorodziną w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych do 8,5 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu połaci 20° - 45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych dwuspadowe i nachyleniu połaci 10° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzenia szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się obiekty architektury ogrodowej;
- 4) zakaz nawożenia azotowego;
- 5) utrzymanie istniejących rowów i oczek wodnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury

- technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 7) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
 - 8) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
 - 9) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
 - 10) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
 - 11) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (miejsca piknikowe);
 - 12) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych

§11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

- § 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości .. %.
- § 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck obejmującego tereny położone we wsi Zaździerz w granicach zawartych między jez. Ciechomickim, kanałem wodnym, drogą powiatową Nr 336 i Nr 335 zatwierdzonego uchwałą Nr IV/278/2002 z dnia 10.09.2002r.
- §14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.
- § 15.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

