

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Łąck we wsi Sendeń Mały.**

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. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

1 zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XIX/224/2005 Rady Gminy w Łacku z dnia 14.12.2005r. uchwała się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck we wsi Sendeń Mały  
zwany dalej "Planem".**

**Rozdział I Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck we wsi Sendeń Mały o powierzchni około 15 ha położony we wsi Sendeń Mały, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
  - na północy - północna linia rozgraniczająca drogi gminnej (działka o nr ew. 62);
  - o na wschodzie - wschodnia linia rozgraniczająca drogi gminnej (działka o nr ew. 97);
  - na południu - zachodnie granice działek o nr ew. 77/1, 76/2, 75, 74/2, 74/1, 73 i część działki o nr ew. 62 (droga).
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,
  - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - załącznik nr 4.

**§ 2**

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 2) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 5) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
  - 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych.
1. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 7) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 9) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - 10) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

### §3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) **liniach podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,

- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** — należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych  
0 analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 14) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 15) **drodze** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną

- 16) **dojazdach** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,
- 17) **wymaganiach parkingowych** - należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§4**

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
  - 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
  - 4) tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach: a)  
ulic dojazdowych - KDD
  - 5) tereny dróg wewnętrznych **KDW** w kategoriach:
    - a) ulic dojazdowych - KD
    - b) ciągów pieszo-jezdnych - KPj
  - 6) tereny infrastruktury technicznej:
    - a) urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem E,

#### **§5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Obowiązuje:
  - 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach RM i MN,
  - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach RM i MN,
  - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,
  - 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
  - 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDD**,
  - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach RM i MN o powierzchni większej niż 1m<sup>2</sup>,
  - 10) realizacja zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulicy **1KDD**,

- 11) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania znacznych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## § 6

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się następujące zasady:
- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
    - a) dla terenu planu położonego w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy szczególne, tj. uchwały Nr XIX/70/79 Wojewódzkich Rad Narodowych w Płocku i Włocławku z dnia 5 kwietnia 1979 roku w „sprawie utworzenia „Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego”” oraz rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 roku „w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim ”(Dz. Urz. Woj. Maz . Nr 120, poz. 3562),
  - 2) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisami wykonawczymi,
  - 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
  - 4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
  - 5) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - 6) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (**RM** i **MN**) terenu każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
  - 8) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
  - 9) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy w porozumieniu z odpowiednim organem do spraw ochrony środowiska wykonać raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wykazaniem rozwiązań technicznych minimalizujących skutki tego oddziaływania.

## §7

### Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDD**,
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1 plan ustala:
  - a) funkcję podstawową: tereny ulic,

- 1) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - c) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulicy **1KDD** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
  - d) stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - e) stosowanie ujednoczonych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - f) konieczność zapewnienia warunków do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

## § 8

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

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 i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg - sieć <j) 110; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z doprowadzeniem ścieków na planowaną oczyszczalnię w Sendeniu Dużym;
  - 2) szczelne zbiorniki na ścieki na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej; zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, nawet oczyszczonych ze względu na słabą izolację warstw wodonośnych, chronionych w ramach GZWP;
  - 3) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
  - 4) utylizacja ścieków dowożonych i doprowadzonych siecią w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Łącku,
  - 5) lokalizacja pompowni ścieków i szczegółowe rozwiązania mają nastąpić na etapie projektu technicznego. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki dla pompowni, co nie wymaga zmiany planu.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
  - 1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
  - 2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy,
  - 3) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym,
  - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej tj. ZEP S.A. stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
  - 5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
    - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
    - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko w Gostyninie przy ul. Kowalskiej,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych.

## §9

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
  - 1) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe;
    - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo- $\hat{r}$ im i 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
    - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
    - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 2) **KDW** - ulice wewnętrzne, drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
      - 10m dla ulic dojazdowych - KD,

- min. 5m i 6m dla ciągów pieszojezdnych - KPj,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
    - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
    - 3) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy **1KDD**,
    - 4) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
    - 5) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
  3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1) Ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
  4. Ustala się następujące zasady parkowania:
    - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;
    - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
      - a) dla zabudowy rolniczej i mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
    - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

### **Rozdział III Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

#### § 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 2RM)** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej a także zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszojezdnych i dróg wewnętrznych,
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni wydzielonych działek na terenach zabudowy zagrodowej,



- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
    - 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
    - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
    - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica równoległa do ulic **KDD**,
    - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
    - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
  4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - 1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
      - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,
      - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1200m<sup>2</sup>,
      - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
      - d) drogi wewnętrzne i dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

## § H

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **4MN**) plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) funkcję uzupełniającą:
    - a) usługową w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
  - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 7m),
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulic **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągów pieszojezdnych **KPj**, wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
  - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

## §12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS plan ustala:

- 1) tereny wód śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
  - b) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno - meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
  - c) lokalizację urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdźalni, przystani itp., dotyczy terenu oznaczonego symbolem 10WS,
  - d) zachowanie „oczka wodnego” oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości wskazanej na rysunku planu.

## §13

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania

- i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
  - 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

**Rozdział IV**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§14**

Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości: a) 15 % dla terenu MN.

**§15**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.

**§16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
**Przewodniczący Rady**  
**mgr. Lech Drożdżowski**