

UCHWAŁA NR

RADY GMINY ŁĄCK

z dnia

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski

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 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2022r., poz. 503) oraz Uchwały Nr XX/197/2021 Rady Gminy Łąck z dnia 28 kwietnia 2021r.,

Rada Gminy Łąck stwierdza:

zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski zwaną dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar działki Nr ewid. 25 o powierzchni 1,12 ha położonej w obrębie geodezyjnym Korzeń Królewski.
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.

§ 2.1. 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunkach 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) klasy techniczne dróg,
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 3. 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** (funkcji podstawowej) - 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 uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone 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 teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców;
- 8) **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.

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej – **KDZ**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnoszą się do przepisów odrębnych, obowiązują między innymi:

- 1) ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i przydrożnych 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) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
- 5) 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 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) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
- 4) 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, w tym pompy ciepła;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 9) 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 przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 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 o powierzchni mniejszej niż ustalona minimalna dla nowo wydzielanych działek.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny zlokalizowany przy drodze powiatowej poprzez budowę sieci rozbiórczej o min. średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa (brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej) w systemie szczelnych zbiorników na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków lub w systemie przydomowych oczyszczalni ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) przy zagospodarowaniu terenu zachować istniejącą sieć dystrybucyjną energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikającą z jej istnienia obostrzenia;
 - 3) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dystrybucyjnej.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie 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 wg zasad:
 - 1) zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi - selektywna zbiórka odpadów komunalnych 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,
 - 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii (m.in. odnawialne źródła energii).
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (zdrenowane grunty) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
 - 3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **1KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 1451W w klasie zbiorczej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu;
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów z zabudową mieszkalną min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, usług podstawowych (w zakresie zgodnym z przepisami dot. ochrony gruntów rolnych), zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą;

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 22 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

1. Do czasu realizacji planu teren może pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

- § 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości ...%
- § 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck dla terenów wsi Korzeń Królewski, zatwierdzonego Uchwałą XVI/148/2020 Rady Gminy Łąck z dnia 23.09.2020r.
- § 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.
- § 14.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

