

WÓJT GMINY ŁĄCK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĄCK DLA TERENU WSI KORZEŃ KRÓLEWSKI projekt planu do uzgodnień i opinii

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA ANDRZEJ KRYMOW
ADVENTURES ANDRZEJ KRYMOW
ul. A. Drętkiewicza 54, 09 – 410 Płock**

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Alicja Krymowa
upr. urb. 607/88
mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urbanistyczne Nr 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322

Łąck – luty – 2020r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁĄCK
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Łąck Nr V/47/2019 z dnia 14 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łąck dla terenu wsi Korzeń Królewski zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 147 ha w granicach obrębu geodezyjnego Korzeń Królewski dotyczący obszaru przedstawionego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały j.w.:

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

§3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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 w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i w zakresie zakazu zabudowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych

budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 12) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii;
 - 13) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
 - 14) **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłe, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujących linii zabudowy
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: RM, ML, MN, P, ZC, R, ZL, ZLD, WS, KDZ, KDL, KDD, KD, KDW.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone symbolem **ML**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 4) teren zabudowy produkcyjnej i składowej, oznaczony symbolem **P**;
- 5) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC**;
- 6) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) terenu do zalesienia i zadrzewienia, oznaczone symbolem **ZLD**;
- 9) tereny urządzeń melioracji wodnych, oznaczone symbolem **WS**;
- 10) tereny dróg publicznych w klasie ulic zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 11) teren drogi publicznej w klasie ulicy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 12) teren drogi publicznej w klasie ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;

- 13) teren przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej leżącej poza obszarem opracowania planu, oznaczony symbolem **KD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§7. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, w tym od lasu, a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono; dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, pod warunkiem nieprzybliżania jej do linii rozgraniczających względem których linię zabudowy określono;
- 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych od frontów działek;
- 4) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu i w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;
- 5) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw pastelowych, odcieni szarości oraz barwy białej,
- 6) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 7) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednorodnej kolorystyce brązów, czerwieni i szarości;
- 8) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 9) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie terenu w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek lub odnawialne źródła energii;
- 3) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;
- 4) nakaz zachowania minimum 50% terenu każdej działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **RM, ML** i **MN** oraz minimum 20% terenu każdej działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **P**;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu zabudowy produkcyjnej i składowej, oznaczonego symbolem **P**;
- 7) zakaz lokalizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;

- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów; składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 11) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 12) maksymalna ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych - utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 13) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch.”:
 - stanowisko archeologiczne Korzeń Królewski nr 1 (AZP 52-53/1),
 - stanowisko archeologiczne Korzeń Królewski nr 3 (AZP 52-53/27),
 obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek ochrony konserwatorskiej obiektu zabytkowego, terenu cmentarza katolickiego parafialnego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC;
- 3) ochronę krzyży przydrożnych.
- 4) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

§11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny do realizacji celów publicznych t.j.: tereny dróg publicznych powiatowych (KDZ) i tereny dróg publicznych gminnych (KDL i KDD);
2. Ustalenia dla terenów opisanych w ust. 1. zawarte zostały w § 13.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) budowę i rozbudowę 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych/układach komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

- 5) 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; o średnicy min. 90mm; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość budowy własnych studni;
- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy zagrodowej, letniskowej oraz przemysłowej, składowej i działalności gospodarczej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Łącku;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków w Łącku, lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe);
 - c) rurociągi kanalizacyjne o średnicy min. 100mm przy systemie grawitacyjnym i min. 60mm przy systemie ciśnieniowym;
- 7) na terenach zabudowy zagrodowej (RM), letniskowej (ML), mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz przemysłowej, składowej i działalności gospodarczej (P) dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci oraz poza nimi na terenach o innym przeznaczeniu bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego
 - d) na obszarze planu zlokalizowana jest dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV relacji Podolszyce – Mory, Podolszyce – Pątnów oraz jednorodowe odcinki linii elektroenergetycznej relacji Podolszyce – Mory i Podolszyce – Pątnów,
 - e) dla istniejącej linii 220kV ustala się strefę ochronną o szerokości po 25m od osi linii elektroenergetycznej,
 - f) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych SN-15kV będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej wyznacza się pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), o szerokości po 7m od osi linii. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Przewidywane roboty budowlane w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej 15kV, mniejszej niż 10m podlegają uzgodnieniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) w pasie technologicznym linii o napięciu 220kV obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi; warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - h) dopuszcza się lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa słupowa lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - j) zapewnienie służebności przesyłu/gruntowej pod istniejącymi lub/i projektowanymi urządzeniami elektroenergetycznymi,
 - k) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu,
 - l) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- 9) zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 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 docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I^o. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.
- 12) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,
- 13) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych.

§13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) **KDZ** (od **1KDZ** do **3KDZ**) - tereny komunikacji kołowej, drogi powiatowe, ulice zbiorcze:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 20m, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) bezpośrednią obsługę terenów przyległych,
 - c) lokalizację ścieżki rowerowej i szlaku turystycznego w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej (**1KDZ**);
 - 2) **KDL** (**1KDL**) - teren komunikacji kołowej, droga gminna, ulica lokalna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** (**1KDD**) - teren komunikacji kołowej, droga gminna, ulica dojazdowa:
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - d) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) teren oznaczony symbolem **1KD** przeznaczony na poszerzenie ulicy zbiorczej położonej poza obszarem opracowania,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5m do 4,5m, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
2. Dla terenu dróg wewnętrznych **KDW** (od **1KDW** do **3KDW**) ustala się:
 - 1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) szerokość dróg wewnętrznych ustala się od 4m do 8m w liniach rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu;
 - 3) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
 - 5) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 6) dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.
 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 4. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i istniejącej zabudowy z uwzględnieniem §7 ust. 1 pkt 2),
 5. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dla zabudowy letniskowej (ML), zagrodowej (RM) i mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach,
 - 2) dla terenów zabudowy produkcyjnej (P) minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku ale nie mniej niż 4 miejsca w obrębie działki budowlanej,

- 3) nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

§14 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 19RM)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizacje budynków mieszkalnych od frontów działek;
 - 2) linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic zbiorczych, lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 4) uchwały;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
 - 6) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynek mieszkalny, gospodarczy lub obiekt wolnostojący;
 - 8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust. 3.;
 - 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych, inwentarskich, gospodarczych i usługowych do 7m;
 - 3) dachy budynków:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i usługowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - 4) główna kalenica dachu budynku mieszkalnego: równoległa do ulic zbiorczych i dojazdowej, dowolna dla pozostałych budynków;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 9m do 18m, pozostałych budynków do 20m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału i scalania nieruchomości dla terenów rolnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **ML (od 1ML do 2ML)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty związane ze sportem i rekreacją.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizacje budynków letniskowych od frontów działek;
 - 2) linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 4) uchwały;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych o powierzchni do 35m²,
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjnych,
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków letniskowych do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych do 6m;
 - 3) dachy budynków:
 - dla budynków letniskowych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - dla budynków garażowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - 4) główne kalenice dachów budynków letniskowych wzdłuż ulicy zbiorczej równoległe do ulicy zbiorczej; główne kalenice dachów budynków garażowych dowolne;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków letniskowych od 8m do 16m, budynków garażowych do 10m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 1000m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **MN (1MN)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna z ulicy zbiorczej poprzez drogę wewnętrzną;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §8. pkt 4) uchwały;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego lub gospodarczego o powierzchni do 35m²,
 - 6) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust. 3.;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 9m;

- 2) maksymalna wysokość budynku garażowego do 6m;
 - 3) dachy budynków:
 - dla budynku mieszkalnego dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
 - dla budynku garażowego – jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci do 45°,
 - 4) główne kalenice dachów budynków: dowolne;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 11m do 16m budynków garażowych i gospodarczych do 10m.
2. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P (1P)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i składowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa i mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (1KDZ) i ulicy lokalnej (1KDL);
 - 2) linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 4);
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 5) tereny nie podlegają ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8;
 - 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych do 10m;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan o wysokości do 5m;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych: nieprzekraczająca 100m; pozostałych budynków: nieprzekraczająca 15m;
 - 4) dachy budynków:
 - produkcyjnej, magazynowych i usługowych dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 5° do 45°,
 - gospodarczych i garaży – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki - 2000m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC (od 1ZC do 2ZC)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza,

- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) teren cmentarza oznaczony symbolem 1ZC podlega ochronie konserwatorskiej zgodnie z § 9.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R (od 1R do 7R)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień na glebach o klasach bonitacyjnych V i VI,
 - 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony gruntów rolnych.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej,
 - 2) uprawa leśna (dolesienie) w odległości co najmniej:
 - 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny,
 - 8m od granic terenów z możliwością zabudowy kubaturowej.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL (od 1ZL do 7ZL)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
 - 4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 1) nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów leśnych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD (od 1ZLD do 2ZLD)** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny do zalesienia i zadrzewienia;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Gostynińsko-Gąbińskiego Chronionego Krajobrazu;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed realizacją zalesiania i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz cieków wodnych, urządzeń i rowów melioracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości.

1) Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **16WS**) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych z zielenią nadwodną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;

2) lokalizację urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od rowów melioracyjnych o szerokościach min. 1,5m wg rysunku planu;

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:

1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;

2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§24. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni.

§ 25. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

1) 5 % dla terenu **RM**;

2) 5 % dla terenu **ML**;

3) 5 % dla terenu **P**;

§ 26. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

.....