

RADA GMINY
ŁĄCK

UCHWAŁA NR VIII/106/2025

RADY GMINY ŁĄCK

z dnia 28 kwietnia 2025r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXV/377/2023 Rady Gminy Łąck z dnia 20 października 2023 r. i Uchwały Nr XXXVIII/428/2024 Rady Gminy Łąck z dnia 21 marca 2024 r.,

Rada Gminy Łąck stwierdza:

- §1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

- §2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz, zwany dalej „planem”.
2. Zakres planu obejmuje tereny działek o numerach ewidencyjnych 270/10 i 278/1 o łącznej powierzchni około 5,09 ha położonych w obrębie geodezyjnym Zaździerz.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do Uchwały są:
- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1 i Zał. Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
 - 3) 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 zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica 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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznych;
 - 6) 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) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 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.
- 9) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - d) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **ML-MN**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 4) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**;
- 6) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**.

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych do 35 m² bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości 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 i przy granicy zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Jeziora Ciechomickiego (działka nr ewid. 278/1), ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego oraz stałych pól kempingowych i karawaningowych;
- 2) ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zachowanie istniejących rowów i podmokłości wraz z roślinnością nadwodną;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 5) zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 50 m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
 - 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
 - 2) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 3) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
 - 4) zakaz zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
 - 6) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 9) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury technicznej do 14 m celem zachowania harmonii w krajobrazie;
 - 10) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
 - 1) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Zaździerz Nr 1 (AZP 52-53/16).
2. W granicach wymienionej w ust. 1 strefy ochrony stanowiska archeologicznego, w odległości 50 m od stanowiska:
 - 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
 - 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Na obszarze objętym planem nie określono krajobrazów kulturowych.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

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

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 terenów 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 rozbiórczej o minimalnej średnicy 90 mm.
 5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci grawitacyjno - ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Załdzierzu:
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej 150 mm;
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków.
 6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych 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 istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę, utrzymanie i remont istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
 - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 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;
 - 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV w odległości 7 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) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną,
 - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią w odległości 2 m skrajnego przewodu linii;
- 5) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 6) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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.
10. Zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła 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;
 - 2) zagospodarowanie terenów wzdłuż rowów z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej;
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego;
 - 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego;
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów mieszkaniowych – min. 2 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
 - b) dla terenów letniskowych – min. 1 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - c) dla terenów sportu i rekreacji – min. 1,5 miejsca parkingowego na 1000m²;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji; dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych;
- 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML - MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) lub mieszkaniowa jednorodzinna 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 rysunku planu i z §9 ust. 14;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,16 - 0,4;
- 6) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) funkcja usługowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 10) 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) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu połaci 20° - 45°;
- 5) dachy budynków garażowych i gospodarczych dwuspadowe o nachyleniu połaci 10° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.
- 4) minimalna szerokość dojazdów - 6m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.14;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,4;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1200 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 – 1200 m².

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – pola kempingowe i karawaningowe, zieleni urządzona oraz zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, zabudowa lotniskowa, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg bezpośrednio lub przez wydzielone dojazdy;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 25% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) zakaz budowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, dopuszcza się budowę pomostów;
- 8) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli do 7,0 m;
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci; 20° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 30° - 90°.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i nadwodnych;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez zachowanie i konserwację istniejącego drzewostanu i formowanie nowych zadrzewień;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) utrzymanie istniejących rowów i podmokłości;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 7) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 9) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, wysokość obiektów do 3 m.

§14. 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

§15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- 1) dla terenów **ML-MN** i **MN** – 0 %,
- 2) dla terenów **US** – 0 %.

§16. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck obejmującego tereny położone we wsi Zaździerz w granicach zawartych między jeziorem Ciechomickim, kanałem wodnym, drogą powiatową nr 336 i drogą powiatową nr 335 zatwierdzonego uchwałą Nr IV/278/2002 z dnia 10.09.2002 r.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Anna Irena Śnieć

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr VIII/106/2025
Rady Gminy Łąck
z dnia 28 kwietnia 2025r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Załdziech wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej,
- tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- tereny rozwoju funkcji usługowej w zakresie sportu, rekreacji i turystyki.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Łąck dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji głównie mieszkaniowej i letniskowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącej i planowanej (wg. obowiązującego planu) tego typu zabudowy na działkach sąsiednich,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie i uwzględniają walory krajobrazowe związane z położeniem w otulinie G-WPK,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi, ekologiczne źródła ciepła. Występujące w obszarze planu grunty RIVb, RV, RVI, ŁIV, PsV nie podlegają ochronie, nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia. Intensywność zabudowy i wielkość działek budowlanych określono biorąc pod uwagę standardy dla terenów mieszkaniowych, zachowano teren istniejących zadrzewień w dotychczasowym użytkowaniu i ustalono ochronę rowów,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono zasady ochrony dziedzictwa archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska, część terenów przy jeziorze została przeznaczona na rozwój usług rekreacji i sportu,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia terenu spowoduje wzrost wartości nieruchomości i podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenu złożyli wniosek o zmianę planu w związku z ograniczeniem zagospodarowania swoich własności,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zachowanie zadrzewień jako terenu zieleni służącego także wypoczynkowi oraz ustalenie terenów rekreacyjnych przy jeziorze,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, linie elektroenergetyczne),
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez prowadzenie konsultacji społecznych, wyłożenie projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie spotkania otwartego i dyżuru projektanta, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – planowana zabudowa zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci rozbiorczej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając zasady zagospodarowania terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (rozwój zabudowy mieszkaniowej i letniskowej służącej polepszeniu warunków życia).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa i przy planowanych w obowiązującym dokumencie układach komunikacyjnych – minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej znajdującej się w bliskim sąsiedztwie terenu objętego planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
- nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuacja istniejących układów zabudowy na działkach objętych planem i sąsiednich, z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr XXXV/377/2023 z dnia 20 października 2023r. oraz poprzez Uchwałę Nr XXXVIII/427/2024 Rady Gminy Łąck z dnia 21 marca 2024 r. w/s aktualności studium i planów miejscowych.

Realizacja ustaleń planu będzie wymagała wydatków z budżetu gminy, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Anna Iręha Śnieć

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr VIII/106/2025
Rady Gminy Łąck
z dnia 28 kwietnia 2025r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu realizacji dróg dojazdowych – koszt 56 000,-zł
2. urządzenie dróg gminnych - koszt 0,-zł .
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów) - koszt kształtuje się na poziomie około 35 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacyjnej (rozbudowa istniejących systemów) - koszt kształtuje się na poziomie około 45 600.-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2030 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenu.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Anna Irena Śnieć

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP/P1/20250428T000000>

PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP
P1
20250428T000000

2025-04-28T00:00:00
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz

2024-03-21
plan miejscowy sporządzony z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

5814394.513374943 7410329.166210734 5814420.048383927
7410343.574912896 5814495.900082659 7410386.375937021
5814540.275291048 7410411.41564472 5814604.734977137
7410447.788469924 5814629.175468849 7410461.579566137
5814728.250762749 7410517.485025279 5814749.402375966
7410529.420297961 5814832.808219861 7410576.483918103
5814867.51261219 7410596.0666507 5814918.539999999 7410624.86
5814931.4700000025 7410632.160000001 5814911.030000001
7410648.210000001 5814900.140000002 7410656.780000001
5814888.790000001 7410661.890000001 5814886.17 7410660.44
5814820.08 7410623.780000001 5814806.960000003 7410616.5
5814800.488729894 7410612.8169149775 5814753.080091823
7410585.834569644 5814643.889985392 7410523.689667818
5814629.784011895 7410515.6613366185 5814489.723446196
7410435.946695886 5814433.991953647 7410404.22744726
5814336.710000001 7410348.860000001 5814348.710000001
7410328.740000001 5814314.460000001 7410308.280000001
5814331.430000002 7410293.570000002 5814394.513374943
7410329.166210734

5815134.132020252 7410162.517330975 5815095.253394991
7410141.320246127 5815058.679999998 7410121.380000001
5815042.14928405 7410156.7192107905 5815041.480000001

7410158.150000002 5815013.800000001 7410143.25
5814975.4399999995 7410122.589999999 5815010.220000004
7410048.360000002 5815066.080000002 7410079.1899999995
5815115.18 7410106.300000001 5815129.232156461
7410114.055989315 5815129.330000002 7410114.110000001
5815129.583881745 7410114.249923463 5815131.011178423
7410115.036558562 5815131.090000007 7410115.079999999
5815133.333888987 7410116.318645683 5815156.446282521
7410129.076879903 5815160.220000008 7410131.16
5815180.637669589 7410142.431163866 5815194.4315849785
7410150.04564187 5815201.767483981 7410154.095184003
5815215.727983089 7410161.801619081 5815220.536916049
7410164.456232596 5815248.982845413 7410180.158873745
5815258.319491617 7410185.312862668 5815271.548684737
7410192.615604292 5815299.58399081 7410208.091574335
5815311.606092781 7410214.727980928 5815369.720990388
7410246.808401675 5815373.51 7410248.900000002
5815358.270000001 7410284.720000001 5815353.029273642
7410281.862694206 5815134.132020252 7410162.517330975

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP/Doc1>

PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP
Doc1

Uchwała Nr VIII/106/2025 Rady Gminy Łąck z dnia 28 kwietnia 2025 roku w sprawie
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości
Zażdzierz

2025-04-28

utworzenie

https://uglack.bip.org.pl/pliki/uglack/zazdzierz_270-10-_uchwala.pdf?20250501184654

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/P.L.ZIPPZP.5464/141907-MPZP/rys1/20250428T000000>

PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP
rys1
20250428T000000

2025-04-28T00:00:00

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz
https://uglack.bip.org.pl/pliki/uglack/lack_zazdzierz2024_zal_1_29042025.tif
<http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178>
1000

<https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/P.L.ZIPPZP.5464/141907-MPZP/rys2/20250428T000000>

PL.ZIPPZP.5464/141907-MPZP
rys2
20250428T000000

2025-04-28T00:00:00

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Zaździerz
https://uglack.bip.org.pl/pliki/uglack/lack_zazdzierz2024_zal_2_29042025.tif
<http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2178>
1000

PRZEWODNICZĄCA RADY

Anna Irena Śnieć