

# WÓJT GMINY ŁĄCK

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁĄCK

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU

*Zmiana w granicach działek Nr ewid. 3/72 i 3/73 w obrębie PSO Łąck*

Załącznik Nr 2 do  
Uchwały Nr  
XXIX/213/2010 Rady  
Gminy Łąck z dnia

*Opracowanie zmiany Studium*

**mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska**  
Upr. urbanist. Nr 1500, WA-154

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania terenów w miejscowości Łąck w granicach części działki Nr ewid. 3/72 i działki nr 3/73 obręb PSO Łąck, Rada Gminy Łąck podjęła Uchwałę Nr XXII/162/2009 z dnia 30 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck” określając jako zakres zmian tereny w/w działek w obrębie PSO Łąck, które w obowiązującym Studium przeznaczone były do rozwoju funkcji usługowej zmieszanej z wypoczynkiem i rekreacją. Zmiana polityki przestrzennej dotyczy rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowej. Powyższa sytuacja ma związek ze zwiększoną dynamiką wielofunkcyjnego rozwoju obszarów Miejskich, presją urbanizacyjną w zakresie funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz ograniczeniem działań PSO Łąck, w których M'ładaniu były przedmiotowe działki.*

**Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą.**

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU GMINY ŁĄCK**

1. **Synteze uwarunkowań rozwoju gminy** zawiera załączone na wstępie zestawienie szans i zagrożeń rozwoju.

Uwarunkowania, czyli czynniki sprzyjające rozwojowi oraz zagrożenia dla aktywizacji gminy były analizowane z punktu widzenia kryteriów:

- przyrodniczo - środowiskowych
- kulturowych
- społeczno - gospodarczych
- z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i stanu władania terenów.

Uwarunkowania te uzasadniają kierunki rozwoju gminy przyjęte w oparciu o sprecyzowane cele polityki przestrzennej. Będą one realizowane w dłuższym horyzoncie czasowym, przez kolejne kadencje władzy samorządowej gminy Łąck dla uzyskania pozytywnych efektów społeczno - gospodarczych.

### ***UWARUNKOWANIA ROZWOJU dot. działek nr ewid. 3/72 i 3/73 w obrębie PSO Łąck***

#### ***1. Stan zagospodarowania terenu***

*Obszar objęty zmianą Studium dotyczy działek nr ewid. 3/72 (część) i 3/73 w obrębie PSO Łąck, położonych w północno - zachodniej części gminy. Według ewidencji są to w większości grunty orne o klasie bonitacyjnej V, łącznie obejmują powierzchnię ok. 5ha. Przedmiotowy teren stanowi przeważnie grunt użytkowany rolniczo -pola uprawne, wzdłuż*

cieku -porośnięty drzewami, krzewami i trawą w północnej części zainwestowany budynkiem gospodarczym. Sąsiedztwo od strony zachodniej, południowej i częściowo wschodniej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej. Od północnego - wschodu analizowany teren graniczy z hipodromem, północną granicę stanowią Lasy Gostynińsko-Włocławskie. Granice terenów objętych zmianą „ Studium ” wskazano na załączniku graficznym.

## 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów jest odlegowana, wykorzystywana jako tereny sportowe (wybieg dla koni), Zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż cieku mają charakter zieleni nieurządzonej. Występujące na terenie drogi wewnętrzne mają powierzchnię nieutwardzoną i zmienne parametry techniczne. Zabudowania przedstawiają dobry stan techniczny.

## 3. Stan środowiska przyrodniczego

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski gmina Łąck leży na pograniczu dwóch dużych regionów Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej (Kotlina Płocka) i Niziny Środkowomazowieckiej (Równina Kutnowska). Kotlina Płocka zajmująca północną część gminy do wysokości wsi Łąck jest to rozszerzenie pradoliny Wisły pomiędzy Gąbinem, a Włocławkiem. Na wysokim tarasie Wisły zachowały się formy związane z zanikiem jezora lodowcowego: jeziora, ozy, kemy, częściowo przemodelowane przez wiatr w waty wydmowe stanowiąc zalesiony fragment krajobrazu pojeziernego zwanego Pojezierzem Gostynińskim. Południowa część gminy należy do mezoregionu Równina Kutnowska - rozległej równiny denudacyjnej o mało urozmaiconej płaskiej rzeźbie. Analizowany teren położony jest na wysokości 87,5m n.p. m. i stanowi poziom sandrowy niski, którego powierzchnia charakteryzuje się płaską rzeźbą o spadkach terenu do 1 %.

Budowę seologiczną stanowią piaski i żwiry rzeczne i wodnolodowcowe, są to grunty mineralne, rodzime o miąższości ok. 4m, grunty nośne.

Pierwsze zwierciadło wody gruntowej występuje na głębokości ok. 2m. Wody gruntowe posiadają swobodne zwierciadło.

Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w piaszczystych utworach czwartorzędowych. Poziom ten w części północnej i środkowej gminy Łąck należy do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 220 „Pradolina Środkowej Wisły”, który został wydzielony ze względu na wysoką zasobność i walory użytkowe. Należy go chronić w sposób szczególny - stopień jego ewentualnych zanieczyszczeń jest zróżnicowany ze względu na zagrożenia wód podziemnych ze strony wpływów powierzchniowych (brak warstwy izolacyjnej od powierzchni). Średnia głębokość ujęć czerpiących wodę z tej jednostki wynosi 30-90m, a wydajność 60-80m<sup>3</sup>/h. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne w granicach gminy wynoszą 24260 m<sup>3</sup>/dobę. W południowej części gminy ujmowane są też wody trzeciorzędowego piętra wodonośnego z głębokości ok. 130m. Wody te występują pod ciśnieniem hydrostatycznym. Jakość ujmowanych wód podziemnych jest dobra. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu zlokalizowane jest ujęcie i stacja uzdatniania wody. Ujęcie składa się z 2 studni głębinowych o wydajności 72,8m<sup>3</sup>/h i 67,5m<sup>3</sup>/h ujmujących wodę z głębokości ok 50m, studnie chronione są poprzez wygradzoną bezpośrednią strefę ochrony. Cały obszar gminy Łąck leży też w zasięgu GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód - I.

Gmina Łąck jest jednostką niejednorodną pod względem hydrologicznym, obejmuje obszary należące do trzech zlewni: część północno-zachodnią do rz. Skrwy Lewej, część środkowo-zachodnią i południową do rz. Osetnicy, część wschodnią i północną do zlewni

*Wielkiej Strugi. Dział wód podziemnych pomiędzy tymi dorzeczami jest niestabilny. Istotne znaczenie dla uzyskania możliwie stabilnego poziomu wody w jeziorach mają warunki ich zasilania wodami cieków odpływających lub przepływających przez nie, a także bezpośredni dopływ wód gruntowych. Ilości wody zmieniają się jednak w czasie, są uzależnione od występujących w zlewni warunków meteorologicznych i innych czynników fizjograficznych. Zawikłanie hydrografii związane jest z młodością postglacjalną tych terenów. Sieć rzeczna jest rozwinięta słabo, działy wodne są labilne. Liczne są smugi zabagnień i błot spełniających rolę powolnego odpływu lub po przeprowadzeniu rowów szybszego. Ciek tanowiący południową granicę opracowania ma połączenie z jeziorem Łackim Dużym.*

*Warunki gruntowe i wodne dla posadowienia obiektów są dobre.*

*Projektowany teren do zabudowy to rejon gleb o niskich walorach przyrodniczych, nie przydatne do produkcji rolniczej - gleby klasy V bonitacyjnej, są to gleby brunatne wylugowane wytworzone z piasków luźnych. Grunty orne nie podlegają ochronie prawnej. Ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów zabudowanych gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby są odłogowane, zadeptywane przez wykorzystanie sportowo- rekreacyjne, ulegają degradacji poprzez absorpcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych.*

*Według regionalizacji klimatycznej gmina Łack leży w klimatycznej „dzielnicy środkowej”. Występują przeciętne warunki klimatu lokalnego: przeciętne -warunki solarne właściwe terenom płaskim, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, słabsze przewietrzanie. Temperatura średnia roczna wynosi 8° C, opady atmosferyczne średnie roczne wynoszą ok. 550 mm, średnia roczna wilgotność względna ok. 80%. Przewaga wiatrów północno - zachodnich i południowo - wschodnich.*

*Analizowany obszar wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o najwyższych walorach przyrodniczo - krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym - otulina Gostyńsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.*

*Na opracowywanym terenie nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. Roślinność naturalna jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się dużym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją zbiorowiska segetalne (chwasty, trawy) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zarośla i roślinność łąkowa związana z otoczeniem cieku. Na północ od Jezior Łackich i przedmiotowego terenu występuje kompleks lasów - duże powierzchnie siedlisk świetlistej dąbrowy, grądu i boru świeżego, które charakteryzuje średnia różnorodność szaty roślinnej, wysoki udział fitocenoz o cechach naturalnych i wysoki udział gatunków chronionych — powyżej 20 gatunków. Objęte są one w części ochroną w ramach systemu Natura 2000 „uroczyska Łackie” i rozciągają się w odległości 250m od analizowanego terenu*

*Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonane w 2008r. oceny stanu jakości powietrza w powiecie płockim ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin, wykazały w obu grupach klasę A. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają; niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych wzdłuż pobliskiej drogi b-ajowej Nr 60.*

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

*Na analizowanym obszarze nie występują walory i obiekty kulturowe , które podlegałyby ochronie konserwatorskiej.*

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

*Przedmiotowy teren jest nie zamieszkały. Miejscowość Łąck zamieszkuje ok. . . osób głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Obecnie warunki życia są na średnim poziomie, bezrobocie dotyczy . . 5 populacji. Budynki mieszkalne reprezentują dobry i średni stan techniczny. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza wieś gminna Łąck oraz miasto Płock.*

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

*Nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.*

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

*Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwa miasta Płocka i drogi krajowej Nr 60 sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych.*

*Określone w obowiązującym „Studium” cele i kierunki strategiczne obejmowały m.in. rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej w tym usług ogólnodostępnych o wysokim standardzie techniczno-użytkowym. W związku z powyższym przedmiotowe działki znalazły się w strefie przeznaczonej do zabudowy i zagospodarowania według dominującej funkcji usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją.*

*Planowana zmiana polityki przestrzennej odnośnie tych terenów wynika ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i zdynamizowania wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich. Wpisuje się też w działania operacyjne - stymulowanie wielofunkcyjnej urbanizacji na terenach o szczególnych predyspozycjach uwarunkowanych położeniem oraz warunkami fizjograficznym i.*

*Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowo - usługowych w rejonie centrum wsi..*

#### **8. Stan prawny gruntów**

*Działki objęte opracowaniem są własnością PSO Łąck. Analizowany obszar stanowi obecnie w większości odłogowaną rolniczą przestrzeń produkcyjną.*

#### **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

*Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez: otulinę Gostyńsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.*

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

*Na przedmiotowym terenie nie występują naturalne zagrożenia geologiczne..*

#### **11. Złoże kopalni i zasoby wód podziemnych**

*Na analizowanym obszarze nie występują złoża kopalni.*

*Zasoby wód podziemnych - obszar leży w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, • średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód I. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60 m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.*

#### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

*Na przedmiotowym terenie nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.*

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną bezpośrednią zapewnia droga gminna przy północnej granicy terenu, obsługę pośrednią droga powiatowa relacji Łąck - Sędeń. Drogi gminne są naturalnie wytyczonymi szlakami, nie posiadają utwardzonej nawierzchni.*

*Obszar posiada dostęp do następujących systemów infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn i sieć telefoniczna.*

**14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

*Na przedmiotowym terenie nie występują ponadlokalne cele publiczne.*

**A. GŁÓWNY CEL ROZWOJU:**

**Osiąganie dobrobytu mieszkańców poprzez zrównoważony i harmonijny rozwój gminy.**

Komentarz:

Zgodnie w obowiązujących przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska - Rzeczpospolita Polska, kieruje się zasadą zrównoważonego rozwoju, oznaczającą dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczenia uciążliwości dla środowiska i nieprzekraczania granic wyznaczonych jego naturalną odpornością,
- zachowania różnorodności biologicznej, przestrzeni,
- zapewnienia obywatelom bezpieczeństwa ekologicznego,
- tworzenia podmiotom gospodarczym warunków do uczciwej konkurencji w dostępności do ograniczonych zasobów środowiska i możliwości odprowadzenia zanieczyszczeń, zapewniając ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska stanowiącego dobro ogólnonarodowe.

Zrównoważony rozwój - rozumie się przez to taki rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli, zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń - następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

**B. CELE I KIERUNKI STRATEGICZNE:**

1. Rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowej w tym usług ogólnodostępnych o wysokim standardzie techniczno - użytkowym.
2. Umocnienie powiązań zewnętrznych gminy podnoszących jej znaczenie gospodarczo - społeczne w regionie.
3. Rozwój rolnictwa ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności dla rynku lokalnego i stref miejskich.
4. Dalsza indywidualizacja wizerunku gminy i jej zagospodarowanie.

W celu realizacji celów strategicznych niezbędne są konsekwentne działania władz samorządowych w różnych sferach polityki przestrzennej. Ustalono:

**C. KIERUNKI DZIAŁAŃ OPERACYJNYCH:**

1. Ochrona oraz racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego, zachowanie jego naturalnej odporności na degradację.

2. Wyposażenie terenu gminy w infrastrukturę techniczną a w szczególności uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach w zlewni jezior.
3. Uporządkowanie i wzbogacenie struktury funkcjonalno - przestrzennej w tym wprowadzenie ogólnodostępnych form zagospodarowania turystyczno - wypoczynkowych o wysokim standardzie techniczno - użytkowym.
4. Rozwój rolnictwa ukierunkowanego na potrzeby związane z wypoczynkiem i rekreacją w tym drobnego przetwórstwa płodów rolnych także dla potrzeb strefy miejskiej.
5. Wyłączenie grantów nieprzydatnych dla rolnictwa i nie przeznaczonych do urbanizacji w aktywny (motywacyjny) program zwiększania obszarów, zalesionych i zadrzewionych poprzez stworzenie gospodarstw leśnych.
6. Stymulowanie wielofunkcyjnej urbanizacji na terenach o szczególnych predyspozycjach uwarunkowanych położeniem oraz warunkami fizjograficznymi.

#### **D. PRIORYTETY W REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH:**

1. Uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach zabudowanych i przeznaczonych do urbanizacji w zlewni jezior, podjęcie budowy oczyszczalni ścieków i komunalnego systemu ich odprowadzania.
2. Realizacja programu gazyfikacji jako elementu istotnie podnoszącego szanse rozwoju gminy.
3. Promocja działań zmierzających do inwestowania w ogólnodostępne formy zagospodarowania wypoczynkowo - turystycznego o wysokim standardzie techniczno-użytkowym i indywidualizowanym charakterze.
4. Wdrożenie aktywnego (motywacyjnego) programu zalesień i zadrzewień gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa i nie przeznaczonych do urbanizacji.

#### **E. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ ZABEZPIECZAJĄCE ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GMINY**

1. Powiązanie urbanizacji terenów o różnych funkcjach z równoczesnym zabezpieczeniem infrastruktury technicznej, a w szczególności kontynuacja porządkowania gospodarki ściekowej.
2. Utrzymanie ekstensywnej zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z wypoczynkiem, turystyką i rekreacją; kontynuacja polityki przestrzennej dot. minimalnej powierzchni działek, wielkości zespołów zabudowy letniskowej, oraz stref ochrony jezior.
3. Ochrona i zachowanie obszarów czynnych biologicznie, a w szczególności terenów bagiennych, trwałych użytków zielonych, oczek wodnych i innych naturalnych elementów środowiska przyrodniczego.



4. Wzbogacanie struktury przestrzeni urbanizowanej poprzez wprowadzanie zieleni urządzonej uzupełniającej zagospodarowanie i zabudowę terenów przeznaczonych dla różnych funkcji.
5. Powiększanie kompleksów leśnych poprzez: wskazanie terenów przeznaczonych do zalesienia celem uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie możliwości tworzenia gospodarstw leśnych, także na innych terenach rolniczych niebudowlanych.

Ze względu na priorytetowe zadania związane z uzupełnieniem wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną szczegółowo zestawiono polityki modernizacyjne i rozwojowe w tym zakresie:

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną która wskazuje sposoby utrzymania i poprawy funkcjonowania istniejących systemów,
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane są poprzez działania podane poniżej:

<b>Przedmiot</b>	<b>Polityka modernizacyjna</b>	<b>Polityka rozwojowa</b>
Uporządkowana gospodarka ściekowa	modernizacja z rozbudową oczyszczalni ścieków w Łącku rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Łącku - Budach Starych - promocja budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej	- prowadzenie dalszych prac projektowych dot. kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków dla obszarów nadjeziomych - opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej dla całej gminy
Gospodarka wodna	- prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej istniejących ujęć wody prawidłowa obsługa stacji wodociągowych - rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o rezerwy w przepustowości stacji wodociągowych	- uzbrojenie terenów rozwojowych - oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na SieCi współpraca z gminami sąsiednimi w działaniach inwestycyjnych - zapewnienie powszechnego dostępu do korzystania z wody pitnej
Gospodarka cieplna	- promocja modernizacji istniejących kotłowni	- opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
	z wprowadzaniem technologii ekologicznych	nia gminy w ciepło (zgodnie z Prawem energetycznym Dz.U.Nr 54/97r.) z wdrażaniem nowoczesnych systemów grzewczych i likwidacją małych, przestarzałych kotłowni
Zaopatrzenie w gaz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia do Łącka</li> <li>- budowa stacji redukcyjno - pomiarowej 1°</li> <li>- budowa gazociągu średniego ciśnienia wg. opracowanej koncepcji gazyfikacji gminy</li> </ul>
Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zapewnienie bezpiecznego dla środowiska kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów poprzez:</li> <li>- wprowadzanie segregacji odpadów</li> <li>- zwiększenie ilości pojemników na odpady na terenie gminy</li> <li>- poprawa eksploatacji istniejącego wysypiska odpadów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kontynuacja działań Stowarzyszenia Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego</li> <li>- prowadzenie polityki gospodarki małoodpadowej,</li> <li>- maksymalny odzysk surowców wtórnych (recykling)</li> <li>- popularyzacja małych kompostowni</li> </ul>
Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci elektroenergetycznej (szczególnie w miejscowościach: Łąck, Wola Łącka, Grabina, Zdwórz, Koszelówka, Zaździerz i Sędeń Mały) poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymianę przewodów na większy przekrój</li> <li>- wymianę przyłączy na izolowane</li> </ul> <p>stosowanie wzdluznych zabezpieczeń na dlugich obwodach modernizację węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV</p>	<p>Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną.</p> <p>Budowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV</li> <li>- linii SN-15 kV</li> <li>- linii rozdzielczych n.n</li> <li>- przyłączy i linii n.n prowadzonych w trudnych warunkach wykonanych przewodem izolowanym</li> </ul>

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Telekomunikacja	Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej, adekwatnie do występujących potrzeb i pojemności CA  Zabieganie o polepszenie pokrycia obszaru gminy siecią telefonii komórkowej.	- Budowa centrali cyfrowej o pojemności 1024 NN.  - Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci kablowej światłowodowej.  - Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowych zapotrzebowaniach na telefon.  - Uzyskania wskaźnika telefonizacji 25 telefonów na 100 mieszkańców

Na mapie STUDIUM w skali 1:10 000 pt. „KIERUNKI ROZWOJU” wskazano zasady i formy ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz politykę przestrzenną na terenie gminy. Oznaczenia opisane syntetycznie na w/w mapie omówiono kolejno poniżej dla uzasadnienia i uczytelnienia ich treści:

### **OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OCHRONY**

Cała gmina Łąck położona jest w „Obszarze chronionego krajobrazu” zgodnie z Rozporządzeniem Nr 106/98 Wojewody Płockiego z dnia 24.IV.1998 r. w sprawie dostosowania Uchwały Nr 163/XXVI/88 b. WRN w Płocku w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim do wymagań Ustawy z dnia 16.X.1991 r.

- **rezerwaty przyrody:** „Łąck”, „Korzeń”, „Dąbrowa Łącka” - rezerwaty częściowe, obszary pokryte drzewostanem, objęte ścisłą ochroną i wyłączone z zabudowy
- **Gostynińsko - Włocławski Park Krajobrazowy z otulina** - obowiązują ustalenia Planu Ochrony zatwierdzonego PvOzporządzeniem Wojewody Płockiego Nr 19/977 z dnia 20.11.1997 r.  
Ustalenia Planu Ochrony są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art.24 ust.9 Ustawy z dnia 12.X. 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 114 poz.492 z późniejszymi zmianami).
- **wskazana strefa ochrony jezior** - na terenach zurbanizowanych zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Płockiego obowiązuje strefa ochronna o szerokości

100 m do czasu jej ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się zwiększenie strefy ochrony na terenach udostępnianych do zabudowy i zagospodarowania (tereny potencjalnego rozwoju) do 200 - 300 m ze względu na stan wód w jeziorach i ich dużą podatność na degradację oraz ze względu na istniejące zainwestowanie z nieuporządkowaną gospodarką ściekową.

- **lasy** - tereny pokryte drzewostanem oraz inne tereny określone jako lasy w art. 1 Ustawy z dnia 28.IX.1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101 poz.444 z późniejszymi zmianami). Obowiązuje gospodarka leśna ukierunkowana głównie na funkcje gospodarcze realizowane na podstawie planu urządzania lasów.
- **lasy ochronne** - obszary leśne uznane za ochronne n/p Zarządzenia nr 28 Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28.03.1994 r. wg wyodrębnionych kategorii ochronności:
  - lasy wodochronne i glebochronne z cechami wodochronności
  - lasy uszkodzone przez przemysł w II strefie zagrożenia przemysłowego
- **pomniki przyrody** - pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej o szczególnych wartościach krajobrazowych, odznaczające się indywidualnymi cechami. Obowiązuje zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew, umieszczania tablic i napisów oraz wznoszenia budowli o promieniu 15 m od pnia drzewa lub obiektu objętego ochroną.
- **główny zbiornik wód podziemnych** /Nr 22/0 dla zachowania naturalnej jakości wód podlegający ochronie powierzchniowej na zasadach ogólnych określonych w Ustawie z dnia 31.1.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst - Dz. U. Nr 49 poz. 196 z 1994 r. z późniejszymi zmianami); priorytet dla gospodarki rolnej
- **użytki rolne klasy IV i wyższej**, predysponowane dla produkcji rolnej, podlegające ochronie na podstawie Ustawy z dnia 3 .II. 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz.78 z 1995 r. z późniejszymi zmianami)
- **obiekty i zespoły obiektów wpisane do rejestru zabytków:**
  - pałac w Łącku
  - park krajobrazowy w Łącku
  - dwór murowany w Łącku
  - kaplica pałacowa p.w. Św. Piotra i Pawła w Łącku
  - dwa czworaki murowane.

Wyżej wymienione zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim z Ustawy o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace remontowe, zmiany własności, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie określonym przez Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r. w sprawie

zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach i archeologicznych prac wykopaliskowych (Dz. U. nr 16, poz.55 z 1994 r.). Nabywcom obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy przekazać kopie decyzji wraz z pouczeniem o prawach i obowiązkach. W przypadku zamierzonej zmiany funkcji budynku lub jego części, użytkownik lub właściciel może złożyć wniosek o przebudowę w celu dostosowania do nowej funkcji, przedstawiając opracowany na własny koszt projekt zmian.

Zalecenia konserwatorskie dotyczące terenu parku krajobrazowego w Łącku są następujące:

- zachować teren parku w jego historycznych granicach. Nie wolno dzielić obszaru na działki użytkowe. W miarę możliwości należy dążyć do scalenia zabytkowego założenia i władania przez jedną osobę.
  - na terenie parku wprowadza się zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
  - wszelkie prace porządkowe i renowacyjne prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Jeżeli nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości zachować dawne funkcje poszczególnych zespołów pałacowych.
  - zlecić wykonanie studium historycznego w celu ustalenia szczegółowego zakresu i form ochrony założenia w nowych warunkach.
  - zlikwidować przepęd koni przez teren parku.
- **obiekty i zespoły obiektów znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:**
    - Łąck

Zespół stadniny koni:

      - dom dyrektora stadniny
      - dom pracowniczy ul. Kolejowa 12
      - dom pracowniczy ul. Kolejowa 14
      - stajnia I
      - stajnia II
      - stajnia III
      - stajnia powozownia
      - kuźnia-rymarnia
      - 2 czworaki ul. Płocka Nr 2 i 4
      - dom dwurodzinny ul. Płocka Nr 3<sup>B</sup>

magazyn paszowy

Zespół nadleśnictwa:

      - budynek administracyjny
      - suszarnia i magazyn szyszek

- Grabina:
  - budynki mieszkalne Nr 52 i 67
- Maty Idów:
  - budynek mieszkalny Nr 17
- Korzeń:
  - kościół p.w. Sw. Walentego
  - cmentarz stary katolicki
- Ludwików:
  - pozostałości cmentarza ewangelicko-augsburskiego.

Wyżej wymieniony wykaz zestawiony został w oparciu o zaktualizowaną listę przygotowaną przez Służbę Ochrony Zabytków Oddział Terenowy w Płocku. Przystępując do remontu lub przebudowy budynku znajdującego się w ewidencji konserwatorskiej należy zasięgnąć opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi dopuszczalność prowadzenia prac, ich zakres oraz zaleconą formę architektoniczną.

- **strefa ochrony ekspozycji założenia pałacowo - parkowego** obejmuje obszar w promieniu 150 m od granic parku i stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania założenia. Na obszarach tych uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagają wszelkie inwestycje kubaturowe (np. budynki, instalacje naziemne), zmiany elewacji i przebudowy obiektów już istniejących oraz inne prace mogące negatywnie wpłynąć na ekspozycję zabytku.
- **historyczna granica założenia parkowego** - ustalony na podstawie historycznych dokumentów teren jednorodnego zespołu pałacowo - parkowego stanowiącego pierwotnie kompozycyjną całość. Celowe jest dążenie do scalenia wyodrębnionych części i objęcie całości założenia w jedno władanie.
- **stanowiska archeologiczne o największym znaczeniu naukowo - badawczym**  
- wszystkie stanowiska archeologiczne naniesione zostały na mapę uwarunkowań rozwoju w skali 1:10000 p.t. „Uwarunkowania środowiskowo - przyrodnicze i kulturowe”.

(W załączeniu wykaz). Na mapie Studium oznaczono stanowiska i obszary archeologiczne o szczególnym znaczeniu.

Wszystkie wymienione w wykazie i naniesione na mapy stanowiska oraz obszary archeologiczne są chronione na mocy Ustawy o ochronie dóbr kultury. Wszelka działalność inwestycyjna, a szczególnie prace ziemne winny być poprzedzone badaniami wykopaliskowymi lub sondażowymi bądź prowadzone pod nadzorem archeologicznym. Działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym terenu gminy obejmujące swym zasięgiem stanowiska i obszary archeologiczne muszą być uzgadniane z konserwatorem zabytków przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy bądź pozwolenia na budowę. Dotyczy to głównie: budownictwa mieszkalnego i letniskowego, usługowo - produkcyjnego, zalesiania, eksploatacji złóż surowców mineralnych, inwestycji liniowych (gazociągi, wodociągi,

kanalizacja, telekomunikacja itp.) oraz innych robót związanych z pracami ziemnymi.

## **LOKALNE WARTOŚCI ZASOBOW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE**

- **złoża surowców naturalnych** - obszary występowania torfu, piasku, żwiru i gliny; wskazane ograniczenie przeznaczania terenów do zabudowy i zagospodarowania
- **użytki rolne stanowiące rolnicza przestrzeń produkcyjną** - tereny o najwyższych w gminie walorach dla towarowej uprawy warzyw, drzew i krzewów owocowych; priorytet dla gospodarki rolnej.
- **główne ciągi powiązań ekologicznych regulujących stosunki wodne** - obszar o wysokim poziomie wód gruntowych zabezpieczający naturalne równowagę stosunków wodnych, strefa oczyszczania wód, tereny występowania torfu; ochrona terenów, zakaz zabudowy
- **lasy wskazane do użytkowania rekreacyjno - wypoczynkowego** - tereny pokryte drzewostanem, zagospodarowane na cele wypoczynku i objęte intensywną penetracją turystyczno - rekreacyjną. Obszar do wyłączenia z gospodarczych funkcji lasu.
- **osie widokowe** - ekspozycja terenów o walorach krajobrazowych i kulturowych, strefa wyłączona z zabudowy dla zachowania wglądu na jezioro Łąckie Duże
- **jeziora** - stan wód i podatność na degradację wskazują na zagrożenia środowiskowe wynikające z intensywnego i nieuporządkowanego korzystania ze środowiska w zlewni jezior.

Ustala się uporządkowanie gospodarki ściekowej oraz zalesianie gruntów o niskiej bonitacji gleb na wskazanych terenach

- **cieki wodne prowadzące wody pozaklasowej czystości** wynikające z nieuporządkowanego korzystania ze środowiska w zlewni Kanału Dobrzykowskiego i Kanału Popłacińskiego.

Ustala się uporządkowanie gospodarki ściekowej na obszarze gminy.

- **główne źródła zagrożeń środowiska** - emisje zanieczyszczeń powietrza z większych kotłowni opalanych tradycyjnymi paliwami, wskazana zmiana technologii z wykorzystaniem paliw ekologicznych
- **zlewnia jezior o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej** - ustala się priorytet działań w celu objęcia komunalnym systemem oczyszczania i odprowadzania ścieków

- **trasy drogowe i linie kolejowe z przewozem środków toksycznych i substancji niebezpiecznych** - wskazują na zagrożenia środowiska przyrodniczego wynikające z obciążenia transportu drogowego i kolejowego przewozami w/w środków.  
Celowo jest wspieranie działań zmniejszających te zagrożenia np. poprzez umożliwienie budowy rurociągów przesyłowych.

## **TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA, TERENY ZABUDOWANE WG DOMINUJĄCEJ LUB WYŁĄCZNEJ FUNKCJI**

(przeznaczenie do zabudowy n/p MPZP gminy Łąck oraz jako wskazanie n/p STUDIUM)

- **mieszkaniowej** - tereny głównie dla nierolniczej zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług, pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic własności
- **usługowo-mieszkaniowej**

*Dla realizacji tej polityki, w obszarze zmiany Studium określono następujące ustalenia*

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**

*Według obowiązującego „ Studium ” przedmiotowe obszary położone są w strukturze zurbanizowanej gminy, dla której określono kierunki zagospodarowania wg dominującej funkcji usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją.*

*Mając na względzie rozwój społeczno - gospodarczy gminy, położenie działek w centrum wsi, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i drogi krajowej, presję urbanizacyjną, a także dopuszczone w obowiązującym „Studium” kierunki działań operacyjnych - stymulowanie wielofunkcyjnej urbanizacji na terenach o szczególnych predyspozycjach uwarunkowanych położeniem oraz warunkami fizjograficznymi — na terenie działek nr ewid. 3/72 i 3/73*

*ustala się następujące przeznaczenie wg dominującej funkcji:  
zabudowy mieszkaniowo- usługowej,*

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

*Analizowany obszar kształtowany będzie w ramach terenów przeznaczonych do zabudowy.*

*Przekształcenia mają cechy intensyfikacji procesów> inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z rolą wsi Łąck jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych i usługowych, w tym turystyczno-sportowo-rekreacyjnych.*

#### **2.1. Standardy zabudowy w strefie funkcjonalnej**

*Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:*



- *zabudowa mieszkaniowo-usługowa: funkcja usługowa realizowana jako dopuszczona, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,5, max. procent zabudowy działki - 40%, minimalna wielkość działki 1500m<sup>2</sup>, max. wysokość budynków — 10m,*

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

*Teren objęty zmianą „ Studium ” usytuowany jest w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego.*

*W ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:*

- 1) *zakaz budowy zakładów> stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,*
- 2) *zaopatrzenie w> ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,*
- 3) *maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych, cieków,*
- 4) *zachowanie odległości ogrodzeń i zabudowy od cieków - minimum 1 Om,*
- 5) *uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,*
- 6) *zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 50%,*
- 7) *zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosowanie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,*
- 8) *eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,*

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

*Nie określono ze względu na brak obiektów i walorów kulturowych*

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:*

- gminna - obsługa bezpośrednia,*
- powiatowa - obsługa poprzez skrzyżowania.*

*W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:*

- ® *rozbudowę i budowę drogi gminnej o szerokości w limach rozgraniczających 10m, zapewniającej bezpośrednią obsługę terenów przyległych,*
- *budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa,*
- ° *rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.*

*W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:*

- *zachowanie urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, telefonicznych, kanalizacji sanitarnej*  
*rozbudową istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,*  
*odprowadzenie wód opadowych w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej,*  
*rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni we wsi, gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,*  
*rozwiązanie gospodarki odpadami - włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami,*  
*rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.*

*Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.*

**6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

*Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:*

- układ komunikacyjny ( drogi gminne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,*
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej* Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, na przedmiotowym terenie nie planuje się lokalizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

**7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

*Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów' ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

**8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

*Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanym terenie nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.*

**9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

*Nie występuje zagrożenie powodziowe i osuwaniem się mas ziemnych.*

**10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

*Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.*

**11. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych**

*Nie dotyczy*

**12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

*Nie -występują*

**13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

*Nie występują.*

- **związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym** - tereny na których priorytet ma zabudowa i zagospodarowanie na potrzeby gospodarki rolnej
- **wyłącznie letniskowej** - zespoły działek budownictwa letniskowego, nie dopuszcza się zabudowy usługowej i gospodarczej
- **obsługi mieszkańców** - zabudowa głównie o funkcjach usługowych dla mieszkańców, zabudowa i lokale mieszkaniowe stanowią uzupełnienie funkcji usługowych
- **usługowej związanej z wypoczynkiem i rekreacją** - priorytet dla obiektów i urządzeń dla potrzeb ruchu turystycznego i związanych z wypoczynkiem, rekreacją oraz sportem
- **wyłącznie dla funkcji rekreacyjno - sportowych** - teren z możliwością lokalizacji lotniska obsługującego głównie ruch turystyczny (loty krajoznawcze, sportowe itp.) i innych funkcji rekreacyjno - sportowych. Do czasu zagospodarowania teren pozostaje w użytkowaniu rolniczym.
- **produkcyjnej, składowej i innej działalności gospodarczej** - priorytet dla zabudowy związanej z produkcją hurtowniami, składami i bazami oraz innej działalności gospodarczej o charakterze usługowym. Uciążliwość działalności winna być ograniczona do granic własności.
- **publicznej w tym związanej z infrastrukturą techniczną** - obiekty i urządzenia w przewadze realizowane i utrzymywane w ramach zadań własnych gminy; wskazane zachowanie istniejących i projektowanych lokalizacji.
- **tereny do zalesiania i zadrzewiania** - przewidziane w MPZP gminy Łąck oraz ustalone n/p opracowania granicy polno - leśnej jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych.  
Nie wskazane do innego zagospodarowania. Zaleca również się promocję zadrzewień i zakrzewień terenu odmianami szybko rosnącymi (modrzew, plantacje świerków, itp.).

**KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU  
WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI**

Wskazuje się większe obszary do udostępniania dla zabudowy i zagospodarowania (tereny rozwojowe) dotychczas nie przeznaczone w MPZP gminy do urbanizacji. Tereny te wymagają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania terenu.

- **tereny wielofunkcyjne związane z rekreacją, wypoczynkiem i mieszkalnictwem**  
- tereny rozwojowe przeznaczone głównie (funkcja podstawowa) do zabudowy i zagospodarowania na cele letniskowe, wypoczynkowe, dla ośrodków rekreacyjno sportowych, pensjonatów, dla lokalizacji obiektów obsługi wypoczywających jak restauracje, bary, salony gier, galerie itp. Celowe jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej dla prowadzących działalność gospodarczą w zakresie funkcji podstawowych
- **tereny wielofunkcyjne związane z działalnością handlowo - usługowo - produkcyjną** - tereny rozwojowe przeznaczone głównie (funkcja podstawowa) dla większych obiektów handlu detalicznego typu „makro”, hurtowni, salonów samochodowych, meblowych, wyposażenia domów i urządzania ogrodów, drobnej produkcji o nieuciążliwym charakterze i innej działalności aktywizującej rynek pracy i umacniającej powiązania z regionem. Celowe jest dopuszczenie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej dla prowadzących działalność gospodarczą w zakresie funkcji podstawowych.
- **tereny zabudowy mieszkaniowej** - przeznaczone głównie dla budownictwa mieszkaniowego o charakterze jednorodzinnej zabudowy nierolniczej; stosownie do zapotrzebowania możliwe jest realizowanie tzw. wielomieszkaniowych małych domów.  
Na terenach wskazanych w Koszelówce przyjęto ekstensywną zabudowę na większych działkach z włączeniem do zagospodarowania istniejących oczek wodnych, zespołów zadrzewień i zakrzewień terenu, które podlegają ochronie.  
Celowe jest dopuszczenie wyłącznie usług na codzienne potrzeby mieszkańców.
- **tereny usług centrotwórczych** - uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania centrum wsi Łąck obiektami i urządzeniami obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego i mieszkańców w celu uatrakcyjnienia oferty i podniesienia standardu usług ponadlokalnych. Proponuje się kluby, informację turystyczną, kawiarnie, bary, obiekty handlowe, pamiątkarstwo, giełdę ogrodniczą itp.

## **TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

- **rezerwaty przyrody** - obszary leśne pokryte drzewostanem podlegające ścisłej ochronie, obowiązuje zakaz zabudowy
- **las nie wyłączone z funkcji gospodarczych** - nie podlegają zabudowie, gospodarka w oparciu o plan urządzania lasów
- **strefa ochrony jezior** - pas terenu o zalecanej szerokości 200 - 300 m, na którym należy wykluczyć lokalizację obiektów kubaturowych naziemnych i podziemnych, w tym także zbiorników nieczystości; zagospodarowanie strefy wyłącznie zielenią urządzoną lub poprzez zadrzewienia i zakrzewienia, zakaz stosowania nawozów sztucznych

- **tereny powiązań ekologicznych regulujące stosunki wodne** - obszar o wysokim poziomie wód gruntowych, zabezpieczający naturalne równowagę stosunków wodnych, strefa oczyszczania wód, tereny występowania torfu - podlega zachowaniu
- **osie widokowe** - ekspozycja terenów o walorach krajobrazowych i kulturowych - strefa wyłączona z zabudowy dla zachowania wglądu na jezioro
- **pas terenu dla projektowanych i modernizowanych odcinków dróg krajowych i gminnych** - stanowi zabezpieczenie niezbędnych terenów dla realizacji obejścia drogą krajową Nr 60 w rejonie Łącka - Woli Łąckiej oraz przebudowy tej drogi na dwujezdniową ze wskazaniem zasady realizacji drugiej jezdni lub poszerzenia pasa drogowego.  
Wskazano także projektowane odcinki dróg gminnych niezbędne dla obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych do urbanizacji.  
Przyjęto wyłączenie terenu przeznaczonego dla dróg z zabudowy i trwałego zagospodarowania np. zalesiania.
- **strefa korzystna dla lokalizacji oczyszczalni ścieków** - rejon optymalnej lokalizacji oczyszczalni ścieków dla uporządkowania stanu środowiska terenów intensywnie zurbanizowanych w otoczeniu jezior, inwestycja stanowi priorytetowe zadanie w realizacji celów publicznych.

## **POLITYKA PRZESTRZENNA**

- **działania dla przywrócenia równowagi ekologicznej w zlewni jezior, w tym:**
  - uporządkowanie gospodarki ściekowej ze względu na niezadawalający stan czystości wody w jeziorach i ich dużą podatność na degradację. Zrealizowane wodociągi wiejskie oraz przedłużający się okres użytkowania obiektów letniskowych zwiększają zagrożenia środowiska i mogą spowodować nieodwracalne skutki wyłączające akweny z rekreacyjnego użytkowania
  - ekstensywne zagospodarowanie terenu i kontynuacja polityki przestrzennej określonej w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck zabezpieczającej przed przekroczeniem naturalnej chłonności turystycznej terenów o najwyższych wartościach przyrodniczo krajobrazowych. Zachowanie zasady minimalnej powierzchni działek 1200 m<sup>2</sup>, liczebności zespołów letniskowych ograniczonej do 25 - 30 działek, powiązanie tych zespołów terenami leśnymi, zadrzewionymi i zakrzewionymi lub działkami zabudowanymi o powierzchni min. 5000 m<sup>2</sup>
  - popularyzacja ekologicznych form użytkowania terenu tj. stosowania naturalnych nawozów przy wprowadzaniu i pielęgnacji terenów z zielenią zabezpieczania szczelności zbiorników nieczystości płynnych, wprowadzenie segregacji odpadów i zorganizowany ich odbiór oraz wywóz na wysypisko, korzystanie z ogólnodostępnych parkingów dla pojazdów samochodowych

- uporządkowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w rejonie pin. obszaru przy Jeziorze Zdwońskim we wsi Mały Idów - ograniczenie intensyfikacji zabudowy, promocja działań zmierzających do powiększenia powierzchni nieruchomości zabudowanych domami letniskowymi, oraz promocja działań zmierzających do powiększenia istniejących terenów leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych, wprowadzanie kompleksów leśnych na obrzeżach zabudowy i jako tereny wiążące poszczególne zespoły letniskowe.
- **rekultywacja lub zagospodarowanie terenów zdegradowanych**
  - przyjęto jako niezbędne podjęcie prac rekultywacyjnych terenu b. wysypiska śmieci przy zachodnim skraju jeziora Łackiego Dużego dla zabezpieczenia skutkiem przesiąków do jeziora i wód podziemnych.
  - Uznaje się za celowe opracowanie koncepcji wykorzystania i zagospodarowania terenu po dawnym wyrobisku żwiru w Zdwońsku; nie wyklucza się możliwości adaptacji istniejącej konfiguracji i zadrzewienia terenu dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych
- **mienie komunalne do zagospodarowania** - wskazano tereny niezabudowane lub zabudowane stanowiące własność gminy, które mogą być ofertą dla inwestorów podejmujących działalność gospodarczą aktywizującą gminę. Preferencje dla działalności gospodarczej związanej z funkcją rekreacyjno - wypoczynkową lub inną ogólnodostępną.
- **szczególne warunki dopuszczenia ekstensywnej zabudowy w obszarze oddziaływania na stan jezior; ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Analiza stanu istniejącego i wskazanie zainwestowania uzasadnia następujące możliwości zagospodarowania:

  1. Sedeń Mały - uznaje się jako uzasadnione zabudowę jednym budynkiem letniskowym lub mieszkalnym działki Nr ewid. 10/1 w połączeniu z zagospodarowaniem zielenią urządzoną bez możliwości podziału działki.
  2. Grabina - dla terenu przeznaczonego na usługi związane z wypoczynkiem i rekreacją obejmującego działki Nr ewid. 219/1, 222, 232/1 i 232/2 celowe jest zabezpieczenie parkingu ogólnodostępnego o powierzchni min. 0,5 ha.
  3. Zaździerz - ze względu na przeznaczenie terenu przylegającego do drogi Nr 31334, po północnej stronie istniejącego ośrodka wypoczynkowego „Izokor-Instal” w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania gminy Łąck na cele inwestycyjne (mylnie ustalone w/w planie jako własność Lasów Państwowych) przyjęto możliwość jego zabudowy na cele letniskowe **po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach wskazanych na Załączniku Nr 1 do Uchwały.**

4. Nowe Rumunki - na działkach Nr ewid. 60 i 59 dopuszcza się po zalesieniu terenu realizację po jednym budynku letniskowym lub mieszkalnym, bez możliwości podziału w/w działek.
  5. Matyldów
    - 5.1. Istniejące podziały i stany nieruchomości rolno - leśnej uzasadniają przyjęcie zasady dot. dopuszczenia zabudowy letniskowej usytuowanej na użytku rolnym, pod warunkiem, że powierzchnia nieruchomości jest nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.
    - 5.2. Tereny położone na północ od Jeziora Zdwońskiego stanowiące enklawy pomiędzy istniejącymi zespołami zabudowy letniskowej przeznaczone są do zalesienia; dopuszcza się realizację po jednym budynku letniskowym na nieruchomościach, których powierzchnia jest nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> po ich uprzednim zalesieniu. Dla części działek niezbędne są scalenia.
    - 5.3. Uznaje się jako uzasadnione zabudowę jednym budynkiem letniskowym działki Nr ewid. 31/2 w połączeniu z zagospodarowaniem zielenią urządzoną, bez możliwości podziału działki.
    - 5.4. Uznaje się za uzasadnione przeznaczenie działki rolnej Nr- ewid. 42/65 o powierzchni 0,12 ha stanowiącej enklawę pomiędzy zespołami zabudowy letniskowej na cele zabudowy letniskowej bez możliwości podziału działki.
  6. Zofiówka
    - 6.1. Uznaje się za uzasadnioną zabudowę jednym budynkiem letniskowym na każdej z działek rolnych Nr ewid. 72/29, 71/1, 64/2, 63/2, 62/7 i 62/8 stanowiących uzupełnienie zespołu zabudowy letniskowej pod warunkiem nie dzielenia w/w działek oraz zachowania ustalonej strefy ochronnej od jeziora Zdwońskiego.
- **preferencje dla przekształcenia na funkcje mieszkaniowe** - uznano predyspozycje części istniejących zespołów zabudowy letniskowej do przekształcenia w zabudowę mieszkaniową stałego zamieszkania. **Tereny te wymagają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**
  - **wprowadzenie zalesień i zadrzewień, możliwość tworzenia gospodarstw leśnych**  
- tereny nieprzydatne dla rolnictwa wskazane w STUDIUM do zalesiania (Ls) i zadrzewienia (Lz). Przyjęto zasadność powiększania istniejących kompleksów leśnych, wprowadzanie drzewostanu na gruntach niskich bonitacji nieprzydatnych dla rolnictwa. Po zalesieniu lub zadrzewieniu i zakrzewieniu gruntu (plantacje odmian szybko rosnących) celowe jest umożliwienie władającym gruntem lokalizację zabudowy mieszkaniowo - gospodarczej związanej z powstałym gospodarstwem leśnym. Działka gruntu tworząca gospodarstwo leśne nie może być mniejsza niż 1 ha, gdyż zabezpiecza to kształtowanie się ekotonu leśnego. Powyższe nie powinno być realizowane poprzez rozdrabnianie istniejącej struktury

własności dla zachowania m.in. powierzchni gospodarstwa leśnego. Obowiązuje sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego warunki zabudowy, uzbudowania terenu i obsługi komunikacyjnej.

- **użytki rolne kl. V, VI i Viz nie przeznaczone do urbanizacji, możliwość zalesienia i tworzenia gospodarstw leśnych** - pozostałe tereny rolne, nie przeznaczone do urbanizacji; mogą one pozostać w rolniczym użytkowaniu lub być zalesiane (Ls) i zadrzewiane i zakrzewiane (Lz). Celowe jest umożliwienie władającym gruntem po jego zalesieniu lub zadrzewieniu i zakrzewieniu lokalizację zabudowy jak wyżej. Pozostałe warunki jak wyżej.
- **kreowanie miejsc tożsamości, indywidualizacja wizerunku gminy** - wskazuje się obiekty i tereny, które wymagają szczególnie starannego zagospodarowania, wysokiego standardu użytkowego i ich eksponowania dla uzyskania wysoce atrakcyjnych miejsc 'wyróżniających gminę. Są to: zespół Stadniny Ogierów, centrum Łącka, zespół pałacowo - parkowy w Łącku, plaże nad jeziorami Łąckim Dużym, Ciechomiczkiem i Zdworskim, publiczny teren rekreacyjno - kulturalny w Łącku.
- **tereny dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** - ze względu na uwarunkowania lokalne, zakres udostępniania terenów rozwojowych, potrzebę porządkowania struktury funkcjonalno - przestrzennej, rozdrobioną strukturę własności prywatnej itp. zabudowa i zagospodarowanie terenu winno być poprzedzone sporządzeniem MPZP dla terenów we wskazanych granicach. Są to tereny mogące tworzyć zespoły urbanistyczne stwarzające warunki komplementarnego ich projektowania i zagospodarowywania; tereny te nie należy dzielić w celu pomniejszania zasięgu sporządzania MPZP.  
Ponadto MPZP należy sporządzić dla:
  - terenów lotniskowych wskazanych w Zał. Nr 1 do Uchwały jako predysponowane do stałego zamieszkania
  - terenów przewidzianych do zalesienia i tworzenia gospodarstw leśnych
  - terenów dla których uzasadnione są szczególne warunki dopuszczenia ekstensywnej zabudowy.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I UKŁAD KOMUNIKACYJNY - KIERUNKI ROZWOJU** \_\_\_\_\_

- **strefa korzystna dla lokalizacji oczyszczalni ścieków dla terenów przyjeziornych** - rejon optymalny dla usytuowania oczyszczalni, która odbierze ścieki z istniejących i projektowanych zespołów zabudowy w otoczeniu jezior, teren wyłączony z lokalizacji innej zabudowy i zalesienia



- **granica terenu do objęcia komunalnym systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków** - wskazuje obszar z którego zebrane zostaną ścieki do istniejącej oczyszczalni w Łącku i projektowanej oczyszczalni w Zaździerzcu. Na pozostałym obszarze gminy dopuszcza się indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków.
- **kierunki rozbudowy istniejących systemów wodociągów** - wskazują celowość i zasadę rozwoju istniejącej sieci wodociągowej dla terenów zurbanizowanych
- **lokalizacja stacji redukcyjnej gazu 1<sup>o</sup>** - optymalne usytuowanie stacji w stosunku do terenów zurbanizowanych przeznaczonych do gazyfikacji uwzględniające proponowaną lokalizację lotniska sportowo - gospodarczego'
- **projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą bezpieczeństwa** - wg koncepcji gazyfikacji gminy Łąck zasilanie z gazociągu DN 400 relacji Kutno - Gostynin, strefa bezpieczeństwa wg przepisów szczególnych
- **strefa ochronna istniejących rurociągów surowcowych wg obowiązującego MPZP gminy Łąck** zatwierdzonego Uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy Łąck w dniu 5.XII.1994r. W strefie tej projektowany jest rurociąg paliwowy Płock - Ostrów Wlkp. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i składowania materiałów palnych w pasie szer. 200 m oraz przepisy szczególne
- **strefa ochronna od napowietrznej linii WN 220 kV** - oś istniejącej linii elektroenergetycznej ze strefą bezpieczeństwa i ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania regulowanymi przepisami szczególnymi
- **strefa ochronna od napowietrznej linii WN 110 kV** - oś istniejącej linii elektroenergetycznej ze strefą bezpieczeństwa i ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania regulowanymi przepisami szczególnymi
- **droga krajowa Nr 60 do modernizacji** - przewidywana dobudowa drugiej jezdni wg zasady jej realizacji wskazanej na mapie STUDIUM, dojazd do nowej przeprawy mostowej przez Wisłę w Płocku poprzez skrzyżowanie projektowane poza granicami gminy.  
 Konieczność uporządkowania ruchu pieszego szczególnie w obszarach zurbanizowanych.  
 Droga krajowa - pożądana klasa GP - droga w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych - Oddział Centralny w Warszawie.  
 Wzdłuż drogi przewiduje się realizację ścieżki rowerowej.
- **projektowane odcinki drogi krajowej** - pas terenu rezerwowany dla realizacji obejścia drogą krajową Nr 60 wsi Łąck, wyłączony z zabudowy pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu
- **droga wojewódzka Nr 577** - pożądana klasa G, droga w zarządzie Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie - Rejon drogowy Gostynin.

Konieczność uporządkowania ruchu pieszego szczególnie w obszarach zurbanizowanych. W trakcie zabudowy i zagospodarowania terenu rozwojowego we wsi Zdwórz, po płd. stronie drogi postuluje się realizację kładki dla pieszych w kierunku terenów nad jeziorem Zdwońskim. Wzdłuż drogi przewiduje się realizację ścieżki rowerowej.

- **drogi powiatowe** - pożądane klasy G i Z, wyjątkowo dopuszczalne klasy L. Drogi zarządzane przez Powiatowy Zarząd Dróg w Płocku. Na mapie STUDIUM wskazano drogi do utrzymania w klasie Z.
- **drogi gminne** - pożądane klasy dróg L i D, wyjątkowo dopuszczalne klasy Z. Drogi zarządzane przez Gminę Łąck. Niezbędna modernizacja dróg a w szczególności utwardzenie nawierzchni dróg gruntowych. Na terenach zabudowanych i przeznaczonych do urbanizacji wskazano projektowane odcinki dróg gminnych do realizacji - pas terenu na ten cel rezerwowany wyłączony jest z zabudowy, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu

**Uznaje się za uzasadnione zachowanie dla dróg publicznych parametrów ustalonych w obowiązującym MPZP gminy.**

- **ścieżki rowerowe** - projektowane po trasie istniejących szlaków turystycznych jako ścieżki o charakterze rekreacyjno - sportowym (w tym ścieżka dydaktyczna). Ścieżki rowerowe łączące miejsca pracy, zamieszkania i wypoczynku projektuje się wzdłuż dróg Nr 60 i 577, przebieg ścieżek do rozwiązania w projekcie budowlanym
- **parkingi ogólnodostępne** - ustalono tereny na których należy zabezpieczyć możliwość parkowania pojazdów w celu uporządkowania miejsc i terenów wypoczynku szczególnie w strefie przyjeziornej. Niewskazane jest ich zagospodarowanie na inne cele.
- **lokalizacje korzystne dla obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu** - tereny do zagospodarowania na stacje paliw i obiekty towarzyszące jak parkingi, gastronomia, handel związany z motoryzacją itp.