

**UCHWAŁA NR142/XVI/96
RADY GMINY ŁĄCK
z dnia 30.12.1996**

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry - gmina Łąck

Na podstawie art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst - Dz.U. Nr 13 póź. 74 z 1996 r.)

uchwała się

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi Góry, zwany dalej "planem".

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Plan zawiera ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości zabudowy i zagospodarowania oraz zasad i warunków technicznego uzbrojenia terenu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Tereny rolne objęte planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nie rolnicze na podstawie Uchwały Nr 21/V/94 Rady Gminy w Łącku z dnia 5. XII. 1994 r.
4. Do planu dołączona jest prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§2

Granice terenu objętego planem obejmują działkę Nr ewid. 177/2 oraz część działek Nr ewid. 175, 176. 177/1 i 178 i zostały oznaczone na Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie podstaw prawnych dla podziału gruntów rolnych przeznaczonych do zabudowy w części stanowiącej I-szy etap realizacji zabudowy obszaru oznaczonego w planie ogólnym gminy symbolem C.MN-1.
 - 2) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych
 - 3) kształtowanie ładu przestrzennego.

§4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) warunki zabudowy, jej architektoniczne ukształtowanie oraz zasady i warunki zagospodarowania działek budowlanych
 - 2) warunki obsługi komunikacyjnej, w tym linie rozgraniczające ulic i dróg obsługujących zespół zabudowy
 - 3) linie rozgraniczające projektowanych do wydzielenia działek budowlanych
 - 4) zasady i warunki technicznego uzbrojenia

5) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego.

§5.

1. Ilekroć w przepisach Uchwały jest mowa o:
 - 3) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą Uchwałą.
 - 4) **planie ogólnym gminy** - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck zatwierdzony Uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy w Łącku w dniu 5.XII 1994 r.
 - 5) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Łąck.
 - 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć Załącznik Nr I do Uchwały sporządzony na mapie w skali 1: 1000.
 - 7) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
 - 8) **liniach rozgraniczalnych** - należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu, a także jako projektowane granice własności (władania) poszczególnych działek budowlanych.
 - 9) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę sytuowania frontowych ścian budynków mieszkalnych i usługowych lub fragmentów tych ścian a także fragmentów budynków zaliczanych wg normy PN-69/13-02360 do kubatury budynków w całości lub w 50 %.
 - 10) **intensywności zabudowy** - rozumie się jako stosunek powierzchni zabudowanej na terenie działki budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki i wyrażona jest w procentach.
 - 11) **funkcjach pomocniczych** - należy przez to rozumieć zabezpieczenie potrzeb związanych z funkcją mieszkaniową poprzez realizację pomieszczeń takich jak: magazynki opału, sprzętu ogrodniczego, sportowo-turystycznego. pomieszczeń do przechowywania żywności i płodów rolnych, kotłownie, garaże itp. pomieszczeń.
 - 12) **strefie usługowej** - należy przez to rozumieć wydzieloną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy część powierzchni budowlanych działek mieszkaniowe usługowych przeznaczonych do sytuowania obiektów usługowych.
 - 13) **zjeździe publicznym** - należy przez to rozumieć urządzone i uzgodnione z zarządzającym drogą miejsce dostępu do drogi działki (strefy usługowej) przeznaczonej na działalność usługową ogólnodostępną. Zjazd publiczny realizowany może być wg warunków technicznych zawartych w "Wytocznych projektowania dróg III, IV i V klasy - WPD 2" stanowiących Zał. Nr 2 do Zarządzenia Nr 5/95 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31. III. 1995 r.
 - 14) **mini rondzie** - należy przez to rozumieć skrzyżowanie z wyspą środkową w kształcie koła (lub wyjątkowo o kształcie zbliżonym do koła) i jednokierunkową ijezdnię wokół wyspy, na którym pojazdy obowiązane są objeżdżać wyspę środkową w kierunku przeciwnym do ruchu wskazówek zegara. Mini rondo projektuje się zgodnie z "Instrukcją projektowania małych rond" Gen.Dyrekcji Dróg Publicznych - Załącznik do Zarządzenia Nr 4/96 Gen.Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 29.11.1996r.
 - 15) **rozwiązaniach docelowych** - należy przez to rozumieć ustalone w planie ogólnym gminy lub pożądanane rozwiązania komunikacyjne wskazane w koncepcji urbanistycznej stanowiącej dokumentację planu, a także techniczne uwarunkowania wynikające z urbanizacji terenów objętych koncepcją.

ROZDZIAŁ 2. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§6.

1. Dla zespołu działek budowlanych oznaczonych w rysunku planu numerami identyfikacyjnymi kolejno od I do 38 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa i zagospodarowanie wyłącznie na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej; dopuszcza się wolnostojące budynki garażowe dla potrzeb właściciela działki mieszkaniowej, a pozostałe funkcje pomocnicze należy realizować jako powierzchnie zblokowane w jedną kubaturę z pomieszczeniami mieszkalnymi.
- 2) linie rozgraniczające działki budowlane ustala się jako:
 - a) ustalone wg wskazanych w rysunku planu odległości odniesionych do punktów stałych; Unie te mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy, na której sporządzono rysunek planu tj. w granicach tolerancji $\pm 1,0$ m
 - b) orientacyjne podlegające uściśleniu w trakcie geodezyjnego podziału terenu (na gruncie) z dokładnością ± 4.0 m
- 3) linie zabudowy mieszkaniowej ustala się jako:
 - a) ściśle określone - tj. w odległości od krawędzi projektowanej jezdni wg wymiarów wskazanych w rysunku planu
 - b) nieprzekraczalne - tj. ustalona minimalna odległość od budynku mieszkalnego obiektów przeznaczonych na funkcje usługowe wg wymiarów wskazanych w rysunku planu
 - c) dopuszcza się ustalenie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki linii zabudowy innej niż wynika to ze ściśle określonej odległości od krawędzi projektowanej jezdni jeżeli jest to uzasadnione warunkami gruntowo - wodnymi potwierdzonymi badaniami geotechnicznymi, przy czym obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej Linii zabudowy określonej w pkt 3 b)
- 4) warunki posadowienia budynków mieszkalnych na terenie działek oznaczonych nr identyfikacyjnymi kolejno od 9 do 12. wydzielonych z działki Nr ewid. 175 (teren poeksploatacyjny, zrekultywowany) oraz na terenie działek Nr identyfikacyjny 29, 30 I 33 (użytek zielony) należy ustalić na podstawie badań geotechnicznych poprzedzających realizację tych budynków.
- 5) ukształtowanie terenu przeznaczonego do zabudowy oraz na fragmentach ulic przyległych do działek budowlanych wykonać wg orientacyjnych projektowanych rzędnych terenu ustalonych z dokładnością $\pm 0,30$ m i wskazanych w rysunku planu.
- 6) warunki architektoniczne zabudowy mieszkaniowej:
 - a) obowiązują budynki wolnostojące; dopuszcza się realizację budynków bezpośrednio przy zachodniej granicy działek oznaczonych Nr identyfikacyjnymi kolejno od 13 do 17 w wypadku ustalenia linii rozgraniczających te działki wzdłuż istniejącej linii wewnętrznego podziału (własności) pomiędzy działkami Nr ewidencyjny 175 i 176
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na poszczególnych działkach nie może przekroczyć 40 %
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji nadziemnych licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu, przy czym wysokość tą liczy się od powierzchni terenu po jego ukształtowaniu

- d) wysokość wolnostojących budynków garażowych ustala się na I kondygnację licząc od powierzchni terenu, przy czym wysokość ta liczy się od powierzchni terenu po jego ukształtowaniu
 - e) obowiązuje realizacja dachów dwu i wielospadowych o kącie nachylenia połąci3 5° do 45°; kalenice dachów głównej bryły budynku mieszkalnego kształtować wg zasady wskazanej w rysunku planu, dachy wolnostojących garaży dopuszcza się jako jednospadowe. Pokrycie dachów wszystkich budynków należy wykonać jako niepalne w jednolitym kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej.
- 7) ogrodzenie terenu działek od strony ulic dojazdowych i lokalnych ustala się w jednolitym charakterze dla wszystkich nieruchomości mieszkalnych; ustala się wysokość ogrodzenia 1.50 m od powierzchni terenu liczonej jak dla wysokości budynków, w tym wysokość podmurówki 0,40 m; słupki wykonać jako murowane. Ogrodzenia wskazane w rysunku planu wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 8) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu ustalone w § 9 obowiązują odpowiednio.

§7.

1. Dla działek budowlanych oznaczonych w rysunku planu Nr identyfikacyjnymi kolejno od 39 do 41 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele mieszkaniowe, a także na cele usługowe realizowane wyłącznie w wyznaczonej strefie usługowej na warunkach jak niżej:
 - a) dopuszcza się działalność usługową nieprodukcyjną związaną z handlem, obsługą ruchu turystycznego, gastronomią, kulturą itp. realizowaną w obiektach kubaturowych; uciążliwość ograniczona do granic lokalizacji (własności)
 - b) nie dopuszcza się obiektów i urządzeń mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego
 - c) ustala się zakaz lokalizacji supermarketów i dużych hurtowni towarów masowych oraz baz i składów materiałów budowlanych, złomu itp.
 - 2) linie rozgraniczające działki budowlane ustala się jako:
 - a) ustalone wg wskazanych w rysunkach planu odległości odniesionych do punktów stałych; linie te mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy na której sporządzono rysunek planu tj. w granicach tolerancji ± 1,0 m
 - b) przebieg linii rozgraniczającej działkę Nr identyfikacyjny 40 od działki Nr identyfikacyjny 41 w może zostać zmieniony dla uzyskania innych proporcji pomiędzy powierzchniami tych działek
 - 3) linie zabudowy usługowej ustala się jako nieprzekraczalne w stosunku do ulic. oraz jako nieprzekraczalne, minimalne odległości od budynków mieszkalnych i zostały wskazane w rysunku planu
 - 4) warunki posadowienia budynków na działce Nr identyfikacyjny 39 wydzielonej z działki Nr ewidencyjny 175 (teren poeksploatacyjny, zrekultywowany) należy ustalić na podstawie badań geotechnicznych poprzedzających realizację tych budynków.
 - 5) wjazdy na działki mieszkaniowo - usługowe ustala się jako:
 - a) odrębny zjazd publiczny zabezpieczający dostęp do strefy usług przyległej do zjazdu na warunkach ustalonych w § 8 pkt. 1 ust3.

- b) na działkę mieszkaniowo - usługową Nr identyfikacyjny 41 dopuszcza się wjazd z ulicy lokalnej D 1/2
- 6) parkingi związane z obsługą działalności usługowej należy zabezpieczyć w granicach działki mieszkaniowo-usługowej w strefie parkowania wskazanej w rysunku planu oraz w granicach ustalonej strefy usługowej stosownie do ustaleń § 8 pkt.2; północną granicę strefy parkowania stanowi nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej (granica strefy usługowej)
- 7) ukształtowanie terenu przeznaczonego do zabudowy, na zjazd publiczny oraz ulice przyległe do działek wykonać wg orientacyjnych projektowanych rzędnych terenu ustalonych z dokładnością ± 0.30 na i wskazanych w rysunku planu.
- 8) warunki architektoniczne zabudowy:
- 9) dla budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt.7 a. c, d, e
- 10) budynki usługowe mogą być powiązane z budynkiem mieszkalnym łącznikami, zadaszonymi przejściami itp. o wysokości I kondygnacji., przy czym wysokość tą liczy się od powierzchni terenu po jego ukształtowaniu
- 11) ustala się wysokość zabudowy usługowej do 2.5 kondygnacji; przy czym wysokość tą liczy się od powierzchni terenu po jego ukształtowaniu
- 12) budynki usługowe mogą tworzyć zabudowę pierzejową wzdłuż ulicy [L I/2]
- 13) obowiązuje kształtowanie architektury oraz programu użytkowego obiektów usługowych w sposób zapewniający wysokie walory architektoniczne, stosownie do ich ekspozycji od drogi krajowej Nr 60
- 9) ogrodzenie strefy usługowej może być realizowane wyłącznie na wskazanej w rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej; ogrodzenie od ulic wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 10) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej średnio wysokiej i wysokiej w strefie zieleni wskazanej w rysunku planu, na północ od strefy parkowania.
- 11) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu ustalone w § 9, obowiązują odpowiednio.

§ 8

1. Obsługę komunikacyjną zabudowy ustala się na następujących warunkach:
- 1) zespół budowlanych działek mieszkaniowych powiązać z ulicą Ciechomicką stanowiącą ciąg drogi wojewódzkiej Nr 31332
- a) obowiązuje zakaz budowy skrzyżowania ulicy D 1/2 z dopuszczonym zjazdem publicznym DZP stosownie do ustaleń w ust. 3) i 5)
- b) ustala się możliwość realizacji skrzyżowania drogi wojewódzkiej Nr 31 332 z ulicą D I /2 w formie mini ronda
- 2) ustala się przebieg ulic lokalnych [L 1/2]. które w rozwiązaniu docelowym powinny być powiązane z drogami wojewódzkimi
- 3) obsługę strefy usług do czasu rozbudowy lokalnego systemu ulic powiązanego z drogami wojewódzkimi dopuszcza się zjazdem publicznym DZP realizowanym w miejscu wskazanym w rysunku planu; zjazd ten obsługuje wyłącznie przyległe do niego tereny zabudowy usługowej (strefę usług)
- 4) zerokość ulic w liniach rozgraniczających obowiązuje odpowiednio jak wskazano w rysunku planu:
- a) ulice lokalne [LI /2]: 15,0 m i 20,0 m
- b) ulice dojazdowe D 1/2: 12,0 m
szerokość jezdni ustala się na 6.0 m.
- 5) dopuszcza się zjazd publiczny DZP z drogi krajowej Nr 60 obsługujący przyległe do niego tereny zabudowy usługowej; zjazd publiczny dopuszcza się do czasu

rozbudowy lokalnego systemu ulic powiązanego z drogami wojewódzkimi:

- a) ustala się szerokość jezdni 6,0 m z możliwością parkowania przyjezdniowego w strefie parkingów wskazanej w rysunku planu
 - b) obowiązuje zakaz budowy skrzyżowania ulicy D 1/2 ze zjazdem publicznym
- 6) wyznacza się ciąg pieszo-jezdny tj.o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 m
- 7) ustala się możliwość realizacji ciągu pieszego wzdłuż zachodniej granicy działki Nr identyfikacyjny 39; minimalna szerokość ciągu wynosi 5.0 m
2. Wyznacza się miejsca parkowania pojazdów:
- 1) we wskazanej w rysunku planu strefie parkingów związanej z działalnością usługową; północną granicę w/w strefy stanowi nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej
 - 2) pełne zapotrzebowanie na miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach ustalonej strefy usługowej
 - 3) parkowanie pojazdów właścicieli i użytkowników działek mieszkaniowych w granicach nieruchomości.
3. Fragmenty ulic oraz zjazdu publicznego wymagające ukształtowania terenu wg orientacyjnych rzędnych projektowanych ustalonych z dokładnością $\pm 0,30$ m wskazano w rysunku planu.

§9

1. Ustala się następujące warunki i zasady technicznego uzbrojenia-terenu:
- 1) sieć infrastruktury technicznej należy realizować w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, z zachowaniem warunków określonych odrębnymi przepisami
 - 2) zaopatrzenie w wodę zabezpiecza się dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej z wodociągu wiejskiego istniejącego w ulicy Ciechomickiej i na południe od drogi krajowej Nr 60
 - 3) do czasu zabezpieczenia rozwiązań docelowych tj. rozbudowy istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków i systemu sieci kanalizacyjnych we wsi Góry dopuszcza się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach usytuowanych wg zasady wskazanej w rysunku planu; wywóz do punktu zlewnego we wsi Łąck
 - b) sposób oczyszczania i odprowadzania ścieków związanych z działalnością usługową zostanie określony indywidualnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki stosownie do programu użytkowego i warunków sanitarnych w oparciu o odrębne przepisy
 - 4) ogrzewanie budynków mieszkalnych i usługowych oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę dopuszcza się z indywidualnych kotłowni wbudowanych w te budynki, pod warunkiem zastosowania technologii ekologicznych
 - 5) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach z obowiązkiem indywidualnego wywozu na gminne wysypisko śmieci w Starych Budach lub do wiejskich punktów gromadzenia odpadów
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii energetycznej SN Gostynin - Bierzewice na warunkach technicznych określonych przez Zakład Energetyczny na podstawie odrębnych przepisów; ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w miejscach wskazanych na rysunku planu
 - 7) zaopatrzenie w gaz z odgałęzienia od projektowanego gazociągu Gostynin - Gąbin - Iłów poprzez stację redukcyjną I stopnia - S2 - projektowana we wsi Góry.

§10

1. Obowiązuje zachowanie warunków ochrony środowiska przyrodniczego, a w szczególności:
 - 1) obowiązuje zakaz zrzutu ścieków bezpośrednio do rowu oraz bezodpływowych zagłębień w terenie, a także ich rozprowadzanie po terenie poprzez rozsączkowanie
 - 2) istniejące skupiska zieleni wysokiej należy zachować i włączyć do zagospodarowania terenu
 - 3) zaleca się zachować naturalne zagłębienia terenu oraz oczka wodne i włączyć je do zagospodarowania działki
 - 4) niezabudowaną powierzchnię działek zaleca się w maksymalnym stopniu obsadzić zielenią użytkową i ozdobną
 - 5) obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wg ustaleń § 7 pkt. I ust. 11
 - 7) wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową winny być ograniczone do granic własności; powyższe dotyczy także parkowania pojazdów z zastrzeżeniem zawartym w § 8 ust. I pkt. 5 a).

ROZDZIAŁ 3. - PRZEPISY KOŃCOWE

§11

1. Zgodnie z art. 10 ust.3 i art.36 ust.3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości rolnych stawkę procentową w wysokości:
 - 8) dla działek budowlanych wydzielonych z gruntów rolnych Nr ewid. 175, 176, 177/1 i 178 - 15 %
 - 9) dla działek budowlanych wydzielonych z gruntów rolnych Nr ewid. 177/2 - 0%

§12

W części dotyczącej ustaleń dla terenów w granicach opracowania i obowiązywania niniejszej Uchwały uchyla się treść Uchwały Nr 22/W94 Rady Gminy w Łącku z dnia 5.XII.1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck.

§13

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Łąck.

§14

Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia Uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.



mgr inż. Stanisław Pałczyński
Przewodniczący
Rady Gminy Łąck