

**Uchwała Nr VI/91/2003
Rady Gminy w Łącku
z dnia 10.09.2003r**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i letniskowej we wsi Koszelówka gmina Łąck, pow. plocki, woj. mazowieckie.

Na podstawie art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity –Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r – z późn.zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. – z późn.zm.) Rada Gminy w Łącku uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i letniskowej dla działek o nr ew. 60/7, 51/1, 43/1, 44/3, 40/4, 36/1, 26/1, 19/4, 66/35, 79/3, 79/4 oraz działek o nr ew. 69/2, 72/4, 61/4, 54/1, 44/2, 15/3, 15/1, 40/5, 22/1, 55/3, 62/5 we wsi Koszelówka.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar działek położonych w północno - zachodniej części wsi Koszelówka w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie jeziora Zdrowskiego.
2. Obszar objęty planem znajduje się na terenach o funkcji upraw rolnych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck uchwalonym uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy w Łącku z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9, poz. 134, z dnia 8 grudnia 1994 r.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

1. zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck uchwalonego uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy w Łącku z dnia 5 grudnia 1994 r.
2. określenie warunków zabudowy i zagospodarowania obszaru.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) obszar o funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) obszar o funkcji mieszkaniowej i letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ML** ,
- 3) obszar o funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) obszar o funkcji zabudowy rolniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**,
- 5) obszar o funkcji usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**,
- 6) obszar o funkcji usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up**,
- 7) obszar o funkcji upraw rolnych , oznaczony na rysunku planu symbolem **OR**,
- 8) obszar o funkcji obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kp** ,
- 9) obszar lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ls**,
- 10) ciągi tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu,
- 11) zasady wyposażenia obszaru w urządzenia infrastruktury

technicznej.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 do 8 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) linie rozgraniczające obligatoryjne obszaru o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – tj. linie rozgraniczające dróg, działek, obszaru z zastrzeżeniem ust. 2.2.
 - 2) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 6

1. Dla obszaru wymienionego w § 1 ust. 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łąck uchwalonego Uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy w Łącku z dnia 5 grudnia 1994 r.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15 i § 16 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, wymienionych w § 17 i § 18.

§ 7

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, wyszczególnione w

§ 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łącku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego)
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 8

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1, symbolem **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne funkcję usługową.
3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania :
 - 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jako budynki wolnostojące,
 - 2) lokalizowanie obiektów usługowych jako budynki wolnostojące

lub wbudowane w budynki mieszkalne,

- 3) lokalizowane usługi winny być nieuciążliwe dla środowiska, uciążliwość winna zamykać się w granicach własności,
 - 4) dopuszcza się łączenie działek w jedną nieruchomość i zagospodarowanie jej jako jednej działki,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić 40 % powierzchni działki,
3. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady :
- 1) wysokość zabudowy do 2 i ½ kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
 - 2) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 3) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35 – 45 ° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 4) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych o gabarytach nie przekraczających 3,50 m. wysokości od istniejącego poziomu gruntu.

§ 9

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1, symbolem **MN / ML** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję mieszkaniową zabudowy jednorodzinnej oraz funkcję letniskową. W obszarze tym zaprojektowane działki budowlane mogą pełnić funkcję zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy letniskowej wzajemnie ze sobą nie kolidując. O wyborze funkcji decyduje inwestor.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne funkcję usługową.

3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania :

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i letniskowej jako budynki wolnostojące,
- 2) lokalizowanie budynków usługowych jako budynki wolnostojące lub zblokowane z budynkami mieszkalnymi,
- 3) dopuszcza się łączenie działek w jedną nieruchomość i zagospodarowanie jej jako jednej działki,
- 4) obsługa komunikacyjna projektowanymi drogami (ulicami) lokalnymi i dojazdowymi.
- 5) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić 40 % powierzchni działki, tj. zadrzewienie, zalesienie gatunkami rodzimymi.

4. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady :

- 1) wysokość zabudowy do 2 i ½ kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
- 2) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 3) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach $35 - 45^{\circ}$ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych o gabarytach nie przekraczających 3,50 m. wysokości od istniejącego poziomu gruntu,
- 5) stosowanie ogrodzeń ażurowych .

§ 10

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usługową.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne funkcję mieszkaniową dla właściciela.
3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej jako budynki wolnostojące,
 - 2) lokalizowanie budynku mieszkalnego jako budynku wolnostojącego lub wbudowanego w budynek usługowy,
 - 3) lokalizowane usługi winny być nieuciążliwe dla środowiska, uciążliwość ich winna zamykać się w granicach działki (nieruchomości),
 - 4) lokalizowane usługi głównie powinny służyć obsłudze projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowo – letniskowej , a także obsługi ruchu turystyczno – rekreacyjnego w gminie Łąck. Ponadto dopuszcza się lokalizowanie usług handlu, gastronomii, hotelarskich, pensjonatowych itp.
 - 5) Dopuszcza się łączenie działek w jedną nieruchomość i zagospodarowanie jej jako jednej działki,
 - 6) Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić 20 % powierzchni działki,
 - 7) Obsługę parkingową należy zapewnić w ramach posiadanej działki usługowej.
4. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady :
 - 1) wysokość zabudowy do 2 i ½ kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
 - 2) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,

- 3) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach $35 - 45^{\circ}$ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych o gabarytach nie przekraczających 3,50 m. wysokości od istniejącego poziomu gruntu,
- 5) stosowanie ogrodzeń ażurowych .

§ 11

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **MR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy rolniczej – zagrodowej oraz teren upraw rolnych.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne funkcję agroturystyczną.
3. Docelowo obszar ten może zostać przekształcony w obszar zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej lub usługowej szczególnie dla obsługi ruchu turystyczno – rekreacyjnego.
4. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej jako budynki wolnostojące lub zblokowane,
 - 2) lokalizowanie budynków gospodarczych, inwentarskich jako budynki wolnostojące lub zblokowane. Wielkość lokalizowanych budynków i prowadzonej w niej hodowli powinna służyć głównie prowadzonej agroturystyce i nie kolidować z otaczającą ją funkcją mieszkaniową , funkcją letniskową oraz funkcją usługową. Na obszarze objętym niniejszym planem wiodącymi funkcjami są funkcja mieszkaniowa i letniskowa.
 - 3) podziału obszaru na działki budowlane o funkcji mieszkaniowej, letniskowej lub usługowej należy dokonać zgodnie z przepisami

ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla wydzielonych działek obowiązywać będą ustalenia niniejszej uchwały w zależności od przypisanej im funkcji.

§ 12

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **UT** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usług turystycznych – pole namiotowe.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizacja pola namiotowego z pełnym programem obsługi zaplecza socjalnego i sanitarnego,
 - 2) lokalizowanie obiektów zaplecza socjalnego i sanitarnego jako budynki wolnostojące lub zblokowane,
 - 3) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach posiadanej działki,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić 20 % działki.
3. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady:
 - 1) wysokość zabudowy do 1 i ½ kondygnacji,
 - 2) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35 – 45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych.

§ 13

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **Up** ustala się przeznaczenie podstawowe funkcję usług publicznych.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizowanie usług publicznych niezbędnych dla funkcjonowania zaprojektowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, a także dla gminy Łąck, w tym: szkoły, przedszkola, stacji uzdatniania wody, stacji transformatorowej itp., tj. usług dla realizacji celów publicznych wg. definicji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) Dopuszcza się podział obszaru na działki dla realizacji ww. funkcji, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalizowanych obiektów,
 - 3) Stosowanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń.
3. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady:
 - 1) wysokość zabudowy do 2 i ½ kondygnacji nadziemnych z możliwością podpiwniczenia,
 - 2) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 3) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35 – 45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 4) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych o gabarytach nie przekraczających 3,50 m. wysokości od istniejącego poziomu gruntu,
 - 6) stosowanie ogrodzeń ażurowych .

§ 14

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **OR** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję upraw rolnych.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) obszar pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu , jako obszar upraw rolnych,
 - 2) zakaz lokalizowania obiektów dla prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich i innych zwierząt,
 - 3) funkcja upraw rolnych jest podporządkowana funkcjom mieszkaniowej, letniskowej i usługowej zaprojektowanym w obszarze objętym niniejszym planem,
 - 4) Zakaz lokalizowania innych funkcji niż wymienione w ustaleniach niniejszego planu.

§ 15

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **Kp** ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje obsługi komunikacji (parkingowej).
2. Dla obszaru wymienione w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizowanie funkcji obsługi komunikacji dla obsługi obszaru zaprojektowanej zabudowy mieszkaniowo – letniskowej i usługowej,
 - 2) lokalizowanie obiektów kubaturowych niezbędnych dla obsługi parkingu,
 - 3) zastosowanie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej, dla zmniejszenia uciążliwości dla sąsiednich działek budowlanych,
 - 4) stosowanie ogrodzeń ażurowych.

3. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady:

- 1) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji,
- 2) możliwość lokalizowania obiektów nie związanych trwale z gruntem,
- 3) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach $35 - 45^{\circ}$ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

§ 16

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **Ls** ustala się jako przeznaczenie podstawowe obszar lasu.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizowania innych funkcji niż wymieniona w ust.1,
 - 2) zakaz lokalizowania zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

§ 17

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zabudowy objętej niniejszym planem drogami (ulicami) lokalnymi L 1 / 2 oraz dojazdowymi D 1 / 2 .
2. Drogi (ulice) lokalne L 1 / 2 o szerokości w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu, szerokość jezdni min. 6,0 m., linia zabudowy wg. rysunku planu lub wg. obowiązujących przepisów o drogach,
3. Drogi (ulice) dojazdowe D 1 / 2 o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m., szerokość jezdni 6,0 m., linia zabudowy

wg. rysunku planu lub wg. obowiązujących przepisów o drogach.

3. Na obszarze pasów drogowych (ulic) wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1 i 2 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.
4. Na obszarze pasów drogowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną

§ 18

W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz warunków ochrony środowiska ustala się :

1. zachowanie istniejących rowów odwadniających - melioracyjnych, pogłębianie ich oraz prowadzenie stałej konserwacji. Dopuszcza się możliwość korekty przebiegu tras istniejących rowów. Dla umożliwienia realizacji przyszłej zabudowy i sposobu zagospodarowania należy wyprzedzająco wykonać nowozaprojektowane rowy odwadniające – melioracyjne.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizowania zbiorników wodnych – oczek wodnych zasilanych wodami gruntowymi lub wodami z rowów melioracyjnych na poszczególnych działkach.
3. zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu grupowego z ujęciem i stacją uzdatniania wody w miejscowości Zaździerz.
W celu doprowadzenia wody należy zaprojektować sieć osiedlową podłączoną do istniejącego wodociągu – wg. zasad pokazanych na załączniku Nr 1. Na sieci należy zaprojektować zasuwy odcinające na węzłach oraz hydranty p.poż.
4. odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych - do czasu realizacji

kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych urządzeń do biologicznego oczyszczania ścieków lub szamba szczelne, okresowo opróżniane – wywóz ścieków do oczyszczalni ścieków w Załdzierzu. Docelowo - zrealizowanie kanalizacji sanitarnej, którą należy włączyć do systemu kanalizacji sanitarnej całej jednostki osadniczej.

4. wody opadowe z terenu zaprojektowanej zabudowy mieszkaniowo – letniskowej i usługowej będą odprowadzane poprzez kanały kanalizacji deszczowej grawitacyjnej do systemu kanalizacji deszczowej dla całej jednostki osadniczej z odprowadzeniem poprzez oczyszczalnię ścieków deszczowych do odbiorników naturalnych.

6..zaopatrzenie w gaz wg. zasad pokazanych na rysunku planu.

7. zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę poprzez indywidualny system ogrzewania uwzględniający nowoczesne techniki grzewcze, wykorzystując ekologiczne źródła ciepła.

8. usuwanie stałych odpadów poprzez indywidualny sposób gromadzenia odpadów w pojemnikach z zaleceniem wstępnej segregacji i okresowo wywożone na zorganizowane wysypisko komunalne.

9. W celu doprowadzenia energii elektrycznej należy wybudować linie napowietrzne lub kable podziemne w liniach rozgraniczających ulic . Słupy należy wykorzystać do oświetlenia ulic. Lokalizację stacji transformatorowej napowietrznej zasilanej z istniejącej linii napowietrznej 15 KV przewiduje się na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **Up** lub w liniach rozgraniczających ulic.

10. Dla prowadzenia sieci uzbrojenia wyznacza się obszar w liniach rozgraniczających ulic (dróg).

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łąck.

§ 20

Zgodnie z art. 10 ust. 3 , art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 21

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

Przewodniczący Rady

mgr. Lech Dronomirski