

UCHWAŁA NR XX/107/2004

RADY GMINY w Lutocinie

z dnia 30 grudnia 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lutocin oraz terenów w miejscowościach: Lutocin, Felcyn, Jonne, Pietrzyk, Przeradz Nowy, Przeradz Wielki, Seroki, Siemcichy, Swojęcín i Zimolza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) w związku z uchwałą nr VI/42/2003 Rady Gminy w Lutocinie z dn. 18.08.2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lutocin w miejscowościach: Lutocin, Felcyn, Jonne, Pietrzyk, Przeradz Nowy, Przeradz Wielki, Seroki, Siemcichy, Swojęcín i Zimolza – RADA GMINY w LUTOCINIE uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lutocin oraz terenów w miejscowościach: Lutocin, Felcyn, Jonne, Pietrzyk, Przeradz Nowy, Przeradz Wielki, Seroki, Siemcichy, Swojęcín i Zimolza zwany dalej „Planem”.
2. Przedmiot, zakres i granice planu określa Uchwała nr VI/42/2003 Rady Gminy w Lutocinie z dn. 18.08.2003 roku.
3. Rysunki Planu w skali 1:500 o nr 7, w skali 1: 1000 o nr 4, 8 – 12, 17 oraz w skali 1:2000 o nr 1 – 3, 5, 6, 13 - 16 stanowią załączniki do uchwały i obowiązują w następującym zakresie ustaleń:
 - 1) granicy obszarów objętych planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

- 3) linii zabudowy,
 - 4) przeznaczenia terenu.
4. Rozstrzygnięcia dotyczące:
- 1) Stwierdzenia zgodności Planu z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Lutocin* stanowi załącznik do uchwały oznaczony literą A,
 - 2) Rozpatrzenia uwag do projektu Planu - literą B,
 - 3) Sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - literą C.

§ 2.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolem literowym:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
 - 2) Tereny zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym – **RM**,
 - 3) Tereny usług – **U**, usług kultu religijnego – **UK**, usług sportu – **US**, usług oświaty – **UO**,
 - 4) Tereny usług związanych z rolnictwem – **RU**,
 - 5) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**,
 - 6) Tereny rolniczej działalności produkcyjnej – **RP**,
 - 7) Tereny rolnicze (użytki rolne) – **R**,
 - 8) Teren ujęcia wody – **W**,
 - 9) Teren oczyszczalni ścieków – **O**,
 - 10) Tereny zieleni urządzonej – **ZP**,
 - 11) Tereny stacji paliw – **Ks**,
 - 12) Tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi) – **Kp**,
 - 13) Tereny dróg: powiatowych – **KL**, gminnych – **KD**,
 - 14) Tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
 - 15) Tereny telekomunikacji (stacja bazowa telefonii komórkowej) – **T**.

2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczegółowe zasady zagospodarowania.

§ 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego opracowaniem

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych** ustala się następujące zasady:
 - 1) Maksymalną ochronę istniejącej szaty roślinnej oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu.
 - 2) Wskazane zachowanie i ochrona szpalerów drzew przydrożnych w szczególności wzdłuż drogi 2 KL (Lutocin – Dębówka – Chrapoń) i 4 KL (Lutocin – Mojnowo) oraz skupisk drzew śródpolnych.
 - 3) Zakaz działań prowadzących do zmiany stosunków wodnych (obniżenia poziomu wód gruntowych).
 - 4) Minimalną wielkość nowotworzonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i przeznaczenie terenów, jednak nie mniejszą niż – 1000 m².
 - 5) Zakaz lokalizacji nowych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska za wyjątkiem inwestycji dla realizacji celów publicznych oraz służących obsłudze ruchu komunikacyjnego i turystyki a także przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
 - 6) Preferencje dla wdrażania ekologicznych metod produkcji żywności w tym na potrzeby agroturystyki.
 - 7) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
 - 8) Linie zabudowy dla nowych budynków z funkcją mieszkaniową ustala się w odległości min. 50 m od cmentarza (19 ZC).
 - 9) Wprowadzanie na działkach zieleni izolacyjnej od strony dróg publicznych.

- 10) Konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na terenach zabudowy mieszkaniowej min. 60%, na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej min. 30% powierzchni działki.
- 11) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do gruntów.
- 12) Do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (planowana oczyszczalnia ścieków w Lutocinie dz. nr 289/4) utrzymuje się rozwiązania dotychczasowe tj. gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych zbiornikach (szamba). Dopuszcza się realizację indywidualnych systemów oczyszczania ścieków dla jednej lub kilku działek (w przypadkach odpowiednich warunków gruntowo – wodnych).
- 13) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
- 14) Preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz lub energia elektryczna).
- 15) Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.
- 16) Wskazane stosowanie ogrodzeń z materiałów naturalnych (drewno, kamień, klinkier) lub elementów metalowych.
- 17) Konieczność uwzględniania zasad zagospodarowania określonych w Rozporządzeniu Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dn. 24.07.2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 203/2002 poz. 4939 z późniejszymi zmianami).
- 18) Dla obiektów o dużych wartościach kulturowych uznanych za zabytkowe, nie wpisanych do rejestru zabytków (we wsi Lutocin: zespół sakralny, wiatrak oraz budynki: Plac Kościuszki nr 9, 11, 24, ul. Poniatowskiego nr 6, 12, ul. Reymonta nr 3, 5, ul. Żeromskiego nr 3) ustala się:
 - a) utrzymanie tradycyjnych zespołów zabudowy oraz rozplanowania,
 - b) stosowanie w pracach budowlanych tradycyjnych materiałów budowlanych,

- c) możliwość adaptacji na cele kulturowe, rekreacyjne lub usługowe,
- d) dostosowanie obiektów wznoszonych w sąsiedztwie (skala, materiał, detal, rozplanowanie) do historycznej zabudowy,
- e) wymiana budynków w złym stanie technicznym po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej i fotograficznej.

19) Zachowanie i utrzymanie figurek i krzyży przydrożnych.

20) Ochrona istniejącego cmentarza.

2. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** ustala się:

2.1. Na terenach zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) Możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem (z wykorzystaniem poddasza na funkcje mieszkalne). Poziom posadowienia posadzki parteru na wys. max. 1,2 m nad poziom terenu.
- 2) Stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
- 3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynków gospodarczych i garaży) architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych na granicy z działką sąsiednią w przypadku analogicznego usytuowania obiektu na działce sąsiedniej (nawiązującego gabarytami i architekturą).
- 4) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
- 5) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska.
- 6) Adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej.
- 7) Ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 60% powierzchni działki.

Notacja

2.2. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnienia nowymi obiektami, które formą i wysokością nawiązywać będą do budynków istniejących.
- 2) Możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Poziom posadowienia posadzki parteru na wys. max. 0,6 m nad poziom terenu.
- 3) Zakaz realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny.
- 5) Zachowanie min. powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 30% powierzchni działki.
- 6) Miejsca postojowe dla korzystających z usług należy lokalizować w granicach wyznaczonego terenu w ilości min. 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
- 7) W procesie realizacji inwestycji i prowadzonej działalności uwzględnić zielen izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy oraz emisję niezorganizowaną.
- 8) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego. Wytwarzane odpady (nie nadające się do ponownego wykorzystania) należy przekazywać na właściwie urządzone składowisko.

2.3. Na terenach **usług sportu** oznaczonych symbolem **US** ustala się:

- 1) Realizację inwestycji celu publicznego (plac gier i zabaw, boiska do gier zespołowych).
- 2) Możliwość realizacji niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym.
- 3) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 80% powierzchni terenu.

2.4. Na terenach **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
- 2) Możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem (z poddaszem użytkowym). Poziom posadowienia posadzki na wys. max. 1,2 m nad poziom terenu.
- 3) Możliwość realizacji budynków gospodarczych oraz budynków związanych z produkcją rolną o max. wysokości 1,5 kondygnacji.
- 4) Stosowanie na budynkach mieszkalnych i gospodarczych dachów pochyłych o kącie nachylenia 25-45° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
- 5) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną o formach i gabarytach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
- 6) *Usługi* Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności.
- 7) Możliwość dostosowania zabudowy zagrodowej dla potrzeb agroturystyki.
- 8) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.

2.5. Na terenach przeznaczonych pod **usługi związane z rolnictwem** oznaczonych symbolem **RU** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji obiektów usługowo-składowych związanych z obsługą rolnictwa (sklepy, hurtownie, bazy, budynki biurowe, punkty skupu), których uciążliwość nie wykracza poza granice wyznaczonego terenu.
- 2) Ustala się możliwość realizacji parterowych obiektów usługowych bez podpiwniczenia.
- 3) Ustala się konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 30%.

- 4) Miejsca postojowe związane z funkcjonowaniem usług należy zlokalizować w granicach wyznaczonego terenu w ilości min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej.
- 5) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zielen izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W działalności usługowej oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.

2.6. Na terenach **rolniczej działalności produkcyjnej** (obiekty produkcji roślinnej i zwierzęcej) oznaczonych **RP** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji obiektów o wys.do 8,0 m (licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) dostosowanych do wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną o formach i gabarytach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
- 3) Wskazane stosowanie metod ściółkowych w obiektach produkcji zwierzęcej.
- 4) Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.
- 5) Zasięg wpływu prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
- 6) Wskazane utrzymanie i tworzenie zieleni izolacyjnej ograniczającej hałas i zapachy oraz emisję niezorganizowaną.
- 7) Realizację budowli rolniczych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 07.10.1997 roku w sprawie warunków tech. jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. Ustaw nr 132/1997 poz. 877).

2.7. Na terenach **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) Możliwość realizacji obiektów o wysokości do 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

- 2) Prowadzona działalność produkcyjna musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych w granicach wyznaczonego terenu.
 - 4) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz do zakładu utylizacyjnego.
3. Na terenach **rolniczych** oznaczonych symbolem **R** ustala się:
- 1) Możliwość lokalizacji budynków i obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie,
 - 2) Zachowanie istniejących cieków,
 - 3) Dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
 - 4) Możliwość realizacji dróg gospodarczych dojazdowych do pól oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).
4. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.pożarowych z istniejącego wodociągu sieciowego. Na terenach poza zasięgiem sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych.
 - 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo na oczyszczalnię ścieków w Lutocinie – 310 (zgodnie z opracowanym *Programem Kanalizacji Sanitarnej dla gm. Lutocin*, 2003r). Do czasu realizacji kanalizacji sieciowej utrzymuje się rozwiązania dotychczasowe tj. odprowadzanie ścieków do lokalnych zbiorników bezodpływowych (wykonywanych pod nadzorem) okresowo opróżnianych wozem asenizacyjnym i wywóz na wysokosprawną

oczyszczalnię ścieków. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach jednej lub kilku działek (w przypadku korzystnych warunków gruntowo -wodnych).

- 3) Jakość ścieków odprowadzanych z oczyszczalni do odbiornika zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 - 4) Wody deszczowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach działki lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej (z terenów usługowych i produkcyjnych - po podczyszczeniu).
 - 5) Usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne pojemniki (kontenery) i sukcesywny wywóz do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko odpadów. Zaleca się wdrażanie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania (gromadzenie w odpowiednio oznaczonych pojemnikach).
 - 6) Unieszkodliwianie i zagospodarowanie odpadów produkcyjnych obciąża ich wytwórcę. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.
 - 7) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy.
 - 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Lokalizacja nowych stacji transformatorowych możliwa jest (w miarę potrzeb) z zachowaniem przepisów szczególnych bez konieczności zmiany Planu.
 - 9) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, w wyjątkowych przypadkach pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych.
5. W zakresie **komunikacji** ustala się:
- 1) Powiązania zewnętrzne za pośrednictwem istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami: drogi powiatowe - **KL** i gminne - **KD**.
 - 2) Klasyfikację funkcjonalno – techniczną dróg:

- a) drogi powiatowe:
- 1 KL klasy G - szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 – 14,5 m,
 - 2 KL klasy Z - szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 – 14,0 m,
 - 3 KL klasy Z - szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m,
 - 4 KL klasy L - szerokość w liniach rozgraniczających 13,5 m,
 - 5 KL klasy L - szerokość w liniach rozgraniczających 16 m,
- b) drogi gminne – klasa D, oznaczone **KD**, min. szer. w liniach rozgraniczających 10 m. W terenach zwartej, tradycyjnej zabudowy dopuszcza się szer. 8 m w liniach rozgraniczających.
- 3) Dopuszcza się uściślenie położenia linii rozgraniczającej drogi powiatowe i gminne w dostosowaniu do projektu budowlanego bez konieczności zmiany Planu po uzgodnieniu z Urzędem Gminy.
- 4) Szerokość dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** nie mniej niż 6 m w liniach rozgraniczających.
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów w odległości:
- a) od strony dróg powiatowych min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę na terenach zabudowanych, a na terenach poza zwartą zabudową – min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) od strony dróg gminnych i dróg wewnętrznych – min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę.
- 6) Na terenach zabudowanych dopuszcza się linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy, którą wyznaczają budynki w dobrym stanie technicznym, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
- 7) Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń w odległości min. 4,0 m od osi drogi.
- 8) W obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających tereny komunikacji:
- a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
- 9) Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla obiektów usługowych i produkcyjnych – 2 miejsca postojowe/100m² pow. użytkowej,
6. W zakresie **zasad podziału i scalania nieruchomości** ustala się:
- 1) Zachowanie istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego w niniejszym Planie.
 - 2) Podział działki uznaje się za zgodny z Planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych. Min. wielkość nowotworzonych działek: **budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – 1000 m²**, zabudowy usługowej – 1200 m², zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2000 m².
 - 3) Działki powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4.

Ustalenia szczegółowe

1. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów **części wsi Lutocin** (zał. nr 1):
 - 1) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych **6RM, 8RM, 14RM, 20RM, 23RM, 24RM, 27RM, 43RM, 45RM, 48RM, 51RM, 58RM, 61RM, 66RM i 67RM** ustala się:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
 - b) w zagospodarowaniu terenów 24RM, 61RM i 67RM konieczność uwzględnienia przebiegu sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt. 1; 2.4; 4; 5; 6.

- 2) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i oznaczonych **1RM,MN; 2RM,MN; 11RM,MN; 15RM,MN; 16RM,MN; 18RM,MN; 37RM,MN; 40RM,MN; 49RM,MN; 52RM,MN; 55RM,MN; 60RM,MN i 62RM,MN** ustala się:
- adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
 - minimalną powierzchnię nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej – 1000 m² przy zachowaniu min. szerokości frontu działki – 20 m,
 - w zagospodarowaniu terenów **49RM,MN; 52RM,MN; 55RM,MN i 62RM,MN** uwzględnić przebieg kanalizacji deszczowej a w terenach **37RM,MN i 49RM,MN** linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.1; 2.4; 4; 5; 6.
- 3) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych **3MN; 7MN; 9MN; 17MN; 21MN; 22MN; 26MN; 46MN; 47MN i 65MN** ustala się:
- możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
 - minimalna powierzchnia nowotworzonych działek – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej 20 m a dla zabudowy bliźniaczej – 15 m,
 - w zagospodarowaniu terenu **17MN; 26MN i 47MN** uwzględnić przebieg kanalizacji deszczowej, a terenu **46MN** – przebieg linii energetycznej SN,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1, 2.1, 4; 5; 6.
- 4) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oznaczonych **19MN,U; 25MN,U; 41MN,U; 50MN,U; 54MN,U; 56MN,U i 57MN,U** ustala się:
- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 1000 m² przy zachowaniu szer. frontu działki min. – 20 m,
 - powierzchnia działki pod usługi w dostosowaniu do prowadzonej działalności jednak nie mniejsza niż 1200 m²,

- c) w zagospodarowaniu terenu 19MN,U; 41MN,U i 55MN,U uwzględnić przebieg kanalizacji deszczowej,
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.1; 2.2; 4; 5; 6.
- 5) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny oznaczonych **4U,P; 28U,P; 30U,P i 68 P,U** ustala się:
- a) adaptację istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, modernizacji w dostosowaniu do prowadzonej działalności,
 - b) możliwość podziału terenów przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki zgodnie z §3. pkt 6.,
 - c) w zagospodarowaniu terenu 28U,P uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej SN (pas wolny od zabudowy o szer. 5m od skrajnego przewodu),
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w §3. pkt 1; 2.2; 2.7; 4; 5; 6.
- 6) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych **34U, 38U i 42U** ustala się:
- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
 - b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.2; 4; 5; 6.
- 7) Dla terenu przeznaczonego pod usługi oświaty i oznaczonego **10UO** ustala się:
- a) adaptację istniejących obiektów i zagospodarowania terenu z możliwością rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów,
 - b) maksymalną wysokość obiektów nowych lub rozbudowywanych do 2 kondygnacji,
 - c) wskazane wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej teren,
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.2; 4; 5; 6.
- 8) Dla terenu przeznaczonego pod usługi kultu religijnego (kościół) oznaczonego **64UK** ustala się:
- a) adaptację i ochronę istniejącej zabudowy,
 - b) zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu.

- 9) Dla terenu przeznaczanego pod boisko sportowe oznaczonego **35US** ustala się:
- wskazane utworzenie pasa zieleni od strony drogi powiatowej 1KL,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt. 1; 2.3; 4.
- 10) Dla terenu przeznaczanego pod usługi dla rolnictwa oznaczonego **12RU** ustala się:
- linia zabudowy w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej 2KL,
 - w przypadku podziału terenu minimalna pow. działki – 1500 m²,
 - w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg sieci kanalizacji deszczowej,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.5; 4; 5.
- 11) Dla terenu przeznaczanego pod budowę obiektów produkcji roślinnej oznaczonego **13RP** ustala się:
- adaptację istniejących obiektów (szklarnie) z możliwością ich przebudowy i modernizacji,
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg kanalizacji deszczowej,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4; 5; 6.
- 12) Dla terenu przeznaczanego pod budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego **36P** ustala się:
- adaptację istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
 - obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.7; 4; 5; 6.
- 13) Dla terenów przeznaczonych pod obsługę komunikacji samochodowej (parking) oznaczonych **39Kp; 44Kp i 53Kp** ustala się:
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem,
 - możliwość realizacji przystanków autobusowych,
 - dopuszcza się możliwość lokalizacji: urządzeń reklamowych z uwzględnieniem warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu, kiosków kolportażowo - handlowych, automatów telefonicznych, punktów gromadzenia odpadów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 4.

14) Dla terenu przeznaczonego pod stację paliw oznaczonego **33Ks** ustala się:

- a) adaptację istniejących obiektów z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 4.

15) Dla terenu przeznaczonego pod zieleni urządzoną oznaczonego **63ZP** ustala się:

- a) nakaz utrzymania zieleni istniejącej oraz należyta jej konserwację a także wprowadzanie nowych uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów,
- b) możliwość wprowadzania elementów małej architektury,
- c) zakaz grodzenia terenu.

16) Dla terenu przeznaczonego pod cmentarz oznaczonego **59ZC** ustala się:

- a) minimum 70% powierzchni przeznaczyć pod część grzebalną,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wyposażeniem i funkcjonowaniem cmentarza (typu studnie, miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury, miejsca postojowe).

17) Dla terenu ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej oznaczonego **29W** ustala się:

- a) zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody,
- b) konieczność zapewnienia odprowadzania wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do wnętrza obudowy i studni,
- c) zagospodarowanie terenu zielenią.

18) Dla terenów przeznaczonych pod telekomunikację (stacje bazowe telefonii komórkowej) oznaczonych **5T** i **32 T** ustala się:

- a) uciążliwość obiektów i urządzeń nie może ograniczać zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich,
- b) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z działalnością stacji bazowej,

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

19) Dla terenu przeznaczonego pod oczyszczalnię ścieków oznaczonego **310** ustala się:

- a) dobór technologii oczyszczania wykluczającej ponadnormatywne oddziaływanie obiektu poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- b) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

2. W miejscowości Lutocin:

- 1) Teren obejmujący dz. nr 206 o pow. 0,96 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod usługi sportu (boisko sportowe) i oznacza **US/04 – Tereny usług sportu** (załącznik nr 2).
 - a) wskazane utworzenie pasa zieleni od strony dróg gminnych (dz. 236 i 202),
 - b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt. 1, 2.3.
- 2) Teren obejmujący część dz. nr 112/1 i 112/2 o pow. 0,45 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod usługi związane z rolnictwem i oznacza **RU/04 – Tereny obsługi rolnictwa** (załącznik nr 3).
 - a) linia zabudowy w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07157 relacji Lutocin – Chrapoń – Mościska,
 - b) w przypadku podziału terenu (zgodnie z zasadą określoną na załączniku graficznym) – minimalna pow. działki – 2000 m²,
 - c) w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg linii telekomunikacyjnej i sieci kanalizacyjnej (k150),
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.5; 4; 5; 6.
- 3) Teren obejmujący część dz. 552 o pow. ok. 1,0 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod usługi związane z rolnictwem oraz obiekty produkcyjne (m.in. przetwórstwo rolno-spożywcze) i oznacza **RU,P/04 – Tereny obsługi rolnictwa i obiektów produkcyjnych** (załącznik nr 4).

- a) linia zabudowy w odległości min. 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną dojazdową (dz. 563),
 - b) ustala się konieczność zachowania pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego umożliwiającego jego konserwację oraz uzgodnienie zagospodarowania terenu z właściwym Zarządem Melioracji,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci wodociągowej oraz linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4; 5; 6.
2. W miejscowości **Jonne** :
- 1) Teren obejmujący dz. nr 492/1 i 492/2 o pow. 1,87 ha przeznacza się pod usługi sportu i oznacza **US/04 – Tereny usług sportu** (załącznik nr 5).
 - a) wskazane utworzenie pasa zieleni od strony drogi,
 - b) ustala się konieczność zachowania pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szer. min. 3 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego umożliwiającego jego konserwację,
 - c) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.3.
 - 2) Teren obejmujący dz. 70/1, 70/2, 71, 72, 73 i 74 o powierzchni około 9,28 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod budowę obiektów produkcji zwierzęcej i oznacza **RP/04 – Tereny rolniczej działalności produkcyjnej** (załącznik nr 6).
 - a) linia zabudowy w odległości min. 15m od linii rozgraniczającej drogi – dz. 293 i dz. 78,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. 5m od skrajnego przewodu),
 - c) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4; 5; 6.
3. W miejscowości **Pietrzyk** teren obejmujący cz. dz. 116 o pow. 270 m² stanowiący użytki rolne przeznacza się pod telekomunikację (stację bazową telefonii komórkowej) i oznacza **T/04 – Tereny stacji bazowej telefonii komórkowej** (załącznik nr 7).

- a) obsługa komunikacyjna terenu - dostęp do drogi wojewódzkiej nr 563 relacji Rypin – Żuromin – Mława za pośrednictwem dróg wewnętrznych (dz. nr 117, 146),
 - b) uciążliwość obiektów i urządzeń nie może ograniczać zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich,
 - c) ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z działalnością stacji bazowej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
4. W miejscowości **Przeradz Nowy** teren obejmujący dz. 80/2, 81 i 82/2 o powierzchni 0,91 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod usługi sportu (boisko sportowe) i oznacza **US/04 – Tereny usług sportu** (załącznik nr 8).
- a) dostępność komunikacyjna terenu poprzez dz. nr 79 (teren szkoły),
 - b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.3.
5. W miejscowości **Przeradz Wielki** teren obejmujący dz. 121/1 o pow. 1,45 ha (były punkt skupu buraków) przeznacza się pod usługi związane z rolnictwem z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza **RU, MN/04 – Tereny obsługi rolnictwa z dopuszczeniem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego** (załącznik nr 9).
- a) linia zabudowy w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07158 relacji Poniatowo – Lutocin – Września,
 - b) w przypadku podziału terenu ustala się min. pow. działki – 2000 m² dla zabudowy usługowej oraz 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej. Dokonywany podział terenu powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających,
 - c) adaptuje się istniejące zainwestowanie na cele usług,
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.1; 2.5, 4; 5; 6.

6. W miejscowości **Siemcichy** teren obejmujący cz. dz. nr 462 o pow. 0,42 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod usługi związane z rolnictwem (punkt skupu zwierząt i sprzedaż artykułów do produkcji rolnej) i oznacza **RU/04 – Tereny obsługi rolnictwa** (załącznik nr 10).
 - a) linia zabudowy w odległości min. 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (dz. 463),
 - b) w przypadku podziału terenu minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 2000 m²,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg wodociągu sieciowego,
 - d) sposób zagospodarowania terenu uzgodnić z właściwym Zarządem Melioracji (istniejąca sieć drenarska),
 - e) ustala się konieczność zachowania pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego umożliwiającego jego konserwację,
 - f) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.5; 4; 5; 6.
7. W miejscowości **Swojęcín** teren obejmujący dz. nr 307 o pow. 0,89 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod usługi sportu (boisko sportowe) i oznacza **US/04 – Tereny usług sportu** (załącznik nr 11).
 - a) wskazane utworzenie pasa zieleni od strony drogi powiatowej nr 07163 relacji Poniatowo - Swojęcín - Biezuń,
 - b) ustala się konieczność zachowania pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od zewnętrznej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego umożliwiającego jego konserwację,
 - c) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.3.
8. W miejscowości **Felcyn**
 - 1) Teren obejmujący cz. dz. nr 113/5 o pow. 0,15 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod rozbudowę obiektów produkcji zwierzęcej (kurników) i oznacza **1RP/04 – Tereny rolniczej działalności produkcyjnej** (załącznik nr 12).

- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4.
- 2) Teren obejmujący cz. dz. nr 161/3 i 160 o pow. 2,87 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budowę obiektów produkcji zwierzęcej (kurniki) i oznaczają **2RP/04 – Tereny rolniczej działalności produkcyjnej** (załącznik nr 13).
- a) sposób zagospodarowania terenu uzgodnić z właściwym Zarządem Melioracji (istniejąca sieć melioracyjna),
 - b) dostęp do drogi publicznej poprzez część dz. 160,
 - c) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4; 6.
9. W miejscowości **Seroki**
- 1) Teren obejmujący dz. nr 1, 3, 4, 11 i 12 o pow. 7,0 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się pod budowę obiektów produkcji zwierzęcej (kurników i wylęgarni piskląt) i oznaczają **1 – 3RP/04 – Tereny rolniczej działalności produkcyjnej** (załącznik nr 14).
- a) linię zabudowy ustala się w odległości min. 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 07159 relacji Chromakowo – Mojnowo – Lutocin oraz w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną (dz. nr 2),
 - b) w kompleksie 1RP/04 ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, dopuszcza się urządzenie parkingu,
 - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (2RP/04) oraz linii telekomunikacyjnej (3RP/04),
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.6; 4; 5; 6.
- 2) Teren obejmujący cz. dz. nr 254, 255, 256, 257, 258, 259, 313, 314 i 316 o pow. ok. 7,80 ha stanowiący w części użytki rolne oraz istniejące obiekty produkcyjne wraz z zakładową oczyszczalnią ścieków przeznaczają się pod rozbudowę zakładu uboju i przetwórstwa drobiu wraz z mieszalnią pasz i oznaczają **4P/04 i 5P/04 – Tereny obiektów produkcyjnych** (załącznik nr 15).

- a) adaptuje się istniejące obiekty na cele produkcyjne z możliwością modernizacji i rozbudowy,
 - b) ustala się konieczność modernizacji zakładowej oczyszczalni ścieków w celu dostosowania do wymogów przepisów ochrony środowiska w szczególności ochrony wód,
 - c) odprowadzanie oczyszczonych ścieków zgodnie z pozwoleniem wodno – prawnym,
 - d) dostępność komunikacyjna terenu (4P/04) do dróg publicznych (dz. 246) poprzez dz. 255/2 (droga zakładowa),
 - e) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt 1; 2.7; 4; 5; 6.
- 3) Teren obejmujący cz. dz. nr 275, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 306, 307 i 308/1 o pow. 0,13 ha stanowiący użytki rolne przeznaczają się na poszerzenie drogi dojazdowej (wewnętrznej) i oznaczają **KDW – Tereny dróg wewnętrznych** (załącznik nr 16).
- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej),
 - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - d) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt. 1; 2.6; 4.
10. W miejscowości **Zimolza** teren obejmujący cz. dz. nr 45/2 i 54 o pow. 0,20 ha stanowiący w części użytki rolne i tereny zabudowane przeznaczają się pod rozbudowę obiektów produkcji zwierzęcej (rozbudowa chlewni) i oznaczają **RP/04 – Tereny rolniczej działalności produkcyjnej** (załącznik nr 17).
- a) adaptuje się istniejące obiekty z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb prowadzonej działalności,
 - b) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 3. pkt. 1; 2.6; 4.

Ustalenia końcowe

§ 5.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w Planie, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, jednak bez prawa utrwalania zagospodarowania i zabudowy sprzecznych z rozwiązaniami Planu.

§ 6.

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości:

- a) 15 % dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) 0% dla pozostałych terenów.

§ 7.

Tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gm. Lutocin zatwierdzone Uchwałą Nr XVIII/95/96 RG w Lutocinie z dn. 30.08.1996 roku.

§ 8.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Piotr Kwieciński

