

UCHWAŁA NR 539/XLIX/2023

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977) oraz Uchwały Nr 103/XIII/2019 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 października 2019 r.,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębach geodezyjnych Miałkówek, Lucień i Kazimierzów o powierzchni około 150 ha wskazane na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi

wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem **ML**;
- 4) tereny zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- 9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC**;
- 11) tereny komunikacji:
 - a) drogi publicznej zbiorczej – **KDZ**,
 - b) dróg publicznych lokalnych – **KDL**,
 - c) dróg publicznych dojazdowych – **KDD**
 - d) dróg wewnętrznych – **KDW**,
 - e) tereny ciągu pieszo-jezdnego – **KDX**.

Rozdział II **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 nadziemnych kondygnacji;
- 2) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy m.in. przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie dla wiat, zadaszeń, wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 6) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 7) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w otoczeniu jeziora Lucieńskiego objętego ochroną jako Zespół Przyrodniczo- Krajobrazowy jeziora Lucieńskiego, na terenie Parku ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązujące między innymi:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
- 6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora i naturalnych zbiorników wodnych – zakaz nie dotyczy terenów określonych do zabudowy w planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r.;
- 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
- 3) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m celem zachowania harmonii w krajobrazie;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, KDL, KDD**.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych w granicach **KDZ, KDL**.

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

1. Teren objęty planem usytuowany jest w części (wzdłuż drogi KDZ) w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do GEZ, w jego granicach obowiązuje:
 - 1) zachowanie głównych elementów historycznego układu przestrzennego – układu dróg, podziałów działek, kompozycji zabudowy siedlisk, kompozycji układów zieleni,
 - 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i kształtowania brył budynków poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy do 8m;
 - 3) zachowania historycznego rozplanowania siedlisk – sytuowanie budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od drogi, a zabudowy gospodarczej w głębi;
 - 4) zachowanie układu parcelacji;
 - 5) zachowanie wykształconego układu głównych kalenic budynków mieszkalnych wzdłuż drogi KDZ – główne kalenice budynków mieszkalnych skierowane równolegle do drogi KDZ na działkach przyległych do drogi.
2. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie stanowią:
 - 1) budynki (domy mieszkalne) na działce Nr ewid. 2/3, 3, 20, 62/3, 32/4, 51/4, 59/4, 54/5, 40/2, 31, 71/1;
 - 2) krzyż przydrożny na działce Nr ewid. 59/4;
 - 3) cmentarz ewangelicko-augsburski na dz. nr ewid. 71/7;
 - 4) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 11 (AZP 51-51/18) dz. nr ewid. 55/12, 55/13, 55/14, 55/15;
 - 5) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 12 (AZP 51-51/47) dz. nr ewid. 38/3, 39, 41/2;
 - 6) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 10 (AZP 51-51/48) dz. nr ewid. 38/3;
 - 7) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 9 (AZP 51-51/49) dz. nr ewid. 38/3, 38/4;
 - 8) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 6 (AZP 51-51/50) dz. nr ewid. 33, 34;
 - 9) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 5 (AZP 51-51/57) dz. nr ewid. 21;
 - 10) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 13 (AZP 51-51/58) dz. nr ewid. 42/5, 42/6;
 - 11) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 4 (AZP 51-51/59) dz. nr ewid. 44/4, 45/4;
 - 12) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 8 (AZP 51-51/60) dz. nr ewid. 53/3, 53/4;
 - 13) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 7 (AZP 51-51/61) dz. nr ewid. 54/4;
 - 14) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 3 (AZP 51-51/81) dz. nr ewid. 95/2, 93/6, 93/7, 93/18;
 - 15) stanowisko archeologiczne Budy Lucieńskie nr 11 (AZP 51-51/55) dz. nr ewid. 27/1, 27/2 w miejscowości Budy Lucieńskie i działka Nr ewid. 24/1, 23 w miejscowości Miałkówek;
 - 16) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Budy Lucieńskie nr 21 (AZP 51-51/62);
 - 17) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Miałkówek nr 1 (AZP 51-51/12);
3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obiektów obowiązuje:
 - 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość obiektów do 8m;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustanawia się:
 - 1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej;
 - 2) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu;

- 3) dopuszcza się możliwość rewaloryzacji/rehabilitacji obiektu;
- 4) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Obiekty wymienione w ust. 2 pkt 4-17 podlegają ochronie konserwatorskiej, w granicach stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50m od stanowiska:
 - 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
 - 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
6. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
7. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w strefie historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:
 - 1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 8m, geometria dachów - kąt nachylenia połaci 20 - 45°;
 - 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 5) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 6) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu wiejskiego poprzez budowę sieci rozbiorniczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków.
 - 1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
 - b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000m².
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
 - 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej 15 kV w odległości 7,5 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w przypadku przebudowy sieci napowietrznej na kablową;
 - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 2 m skrajnego przewodu linii;
 - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii (zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 4).
11. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
- 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDZ** – tereny komunikacji kołowej droga powiatowa Nr 1402W w klasie drogi zbiorczej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej drogi gminne w klasie lokalnej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m lub według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdni (ulica jednoprzestrzenna);
 - 4) **KDW** – tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo– jezdni (ulica jednoprzestrzenna);
 - 5) **KDX** - tereny komunikacji, publiczne ciągi pieszo-jezdne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację drogi w formie ulicy jednoprzestrzennej .
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z funkcją drogi i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi **KDZ**, **KDL**;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

- 15.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego i granicy użytku leśnego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i pożarowego.
- 16.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
 - dla terenów rekreacyjnych – min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
 - 2) dla terenów usługowych 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, przy realizacji budowli sportowych - 10 miejsc na 1000 m² powierzchni budowli;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji; dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych;
 - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach **U, US**,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu i z §10 ust.15;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
 - 5) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
 - 6) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;
 - 7) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
 - 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0m, na terenach **1MN-6MN** i **14MN** do 8,0m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,5m;
 - 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m, na terenach **1MN-6MN** do 15,0 m;

- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe i nachyleniu głównych połaci dachowych - 20-45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci 0° - 45° na terenach **9MN-13MN** oraz **17MN-20MN**;
- 6) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU-16MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo - usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z §10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
- 5) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub w formie wbudowanej;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;
- 8) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m; na terenach **1MNU-6MNU** do 8,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,5 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych na terenach **1MNU-6MNU** do 15,0 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20° - 45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 10° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML - 26ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna o charakterze rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,25;
- 5) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;
- 6) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenie 12ML obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji funkcji usługowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej i usługowych do 8,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) dachy budynków rekreacji indywidualnej dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20° - 45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 10° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8,0m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa z zakresu agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;

- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) w strefie historycznego układu ruralistycznego i dla obiektów o walorach kulturowych obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej;
- 8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 9) zakaz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 8,0m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7,0 m,
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 8,0 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15,0 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 20° - 45°;
- 7) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci - 5° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) teren nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 8,0m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

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

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US-4US** - tereny usług sportu i rekreacji ustala się:

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub przez wydzielone drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 7) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę (rozbudowa ograniczona do 30% istniejącej powierzchni) zabudowy zlokalizowanej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora;
- 8) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-0,4;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli do 10,0 m;
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci - 20° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 30° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m².

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML/MN - 10ML/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa (zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowa jednorodzinna) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług sportu, rekreacji i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego;
- 8) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, letniskowych i usługowych do 9,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20° -45°;
- 6) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 5° - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8,0 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10,0 m.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz nawożenia azotowego;
- 5) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 6) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
- 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;

- 8) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
- 10) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 11) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 12) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 13) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych;
- 14) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 15) wysokość obiektów do 3m.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 2) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką leśną;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 6) zakaz niszczenia i uszkodzenia szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 20. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

- 1) dla terenów MNU 30 %;
- 2) dla terenów MN, ML, ML/MN 20%;
- 3) dla terenów U, US 20%;
- 4) dla pozostałych terenów 0%.

§ 22. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówki, Lucień, Kazimierzów zatwierdzonego Uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr 222/XXVIII/2013 z dnia 06.02.2013r. za wyjątkiem sytuacji opisanej w §7 ust.1 pkt 6 niniejszej uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.