

# UCHWAŁA NR .....

## RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia .....

### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Klusek, gmina Gostynin

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 2023r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 286/XLIII/2018 z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Klusek, gmina Gostynin,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

#### §1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Klusek, gmina Gostynin

nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin

oraz uchwała, co następuje:

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

**§ 2.1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Klusek, gmina Gostynin zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Klusek o powierzchni około 100 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 zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 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 rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 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) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych;
- 7) 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 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:
  - a) dopuszcza się przekroczenie linii przez elementy zagospodarowania nie stanowiące konstrukcji budynku (np. schody, pochylni zewnętrznych, okapów, gzymsów, balkonów);
- 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) **usług podstawowych** - 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) **uciażliwości obiektów i urzędzeń** - 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. Ustała się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej oznaczone symbolem **MN/ML**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone symbolem **MU**;
- 4) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem **ML**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej i rekreacyjnej oznaczone symbolem **RM/ML**;
- 7) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- 9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
- 11) tereny komunikacji
  - a) drogi publicznej zbiorczej — **KDZ**,
  - b) dróg publicznych dojazdowych — **KDD**
  - c) dróg wewnętrznych — **KDW**,
  - d) tereny ciągu pieszego — **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 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) istniejące obiekty o funkcji mieszkaniowej, letniskowej lub usługowej, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów, przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki i regulacji granic;
- 8) akceptuje się dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

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 otuliny Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego, oraz częściowo w otoczeniu jeziora Białego objętego ochroną jako Zespół Przyrodniczo- Krajobrazowy jeziora Białego. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych; obowiązuje między innymi:
  - 1) maksymalne zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
  - 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
  - 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - 4) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
  - 5) ochrona jeziora Białego wraz z pasem przybrzeżnym poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 60 m od linii brzegowej jeziora;
  - 6) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację takich przedsięwzięć z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
  - 2) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, drzewostanów leśnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
  - 3) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
  - 4) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
  - 5) 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;
  - 6) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
  - 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
  - 8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami — unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.
3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:
  - 1) tereny wzdłuż rzeki Skrwy i jeziora Białego oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie, obowiązuje m.in.:

- 1) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska;
- 2) zakaz nowej zabudowy kubaturowej.

#### **§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, 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, 4KDD**.

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

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
  - 1) stanowiska archeologiczne Klusek nr 15, 16, 17, 18, 85, 86, 87, 122, 123, 124, 125, 198, 100, 103, 104, 105, 109, 110, 67, 17, 21, 183, 184, 206 (AZP 51-52).
2. Obiekty wymienione w ust. 1 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
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

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

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 poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej w systemie ciśnieniowo-grawitacyjnym poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni;
  - 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 powyżej 1000m<sup>2</sup>.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych 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 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 szatkach 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, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
  - 4) dla linii napowietrznych 15 kV określa się strefy ochronne (pasy technologiczne) o szerokości 7m od osi w każdą stronę; w strefie 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) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 2m skrajnego przewodu linii;
  - 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością 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.
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 w klasie drogi zbiorczej:
    - szerokość w liniach rozgraniczających — linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu;
    - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) **1KDD-4KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10 m i wg oznaczenia na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 3) **1KDW – 6KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
    - dopuszcza się realizację dróg jako ciągu pieszo-jezdnego (ulica jednoprzestrzenna)
  - 4) **KDX** - tereny komunikacji, publiczne ciąg pieszy:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
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, KDD;

- 3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).
- 15.** Ustała się nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkami planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi lub granicy użytku leśnego o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i przeciwpożarowego.
- 16.** Ustała się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowe na mieszkanie,
    - dla terenów rekreacyjnych - 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
    - dla terenów usługowych - 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, przy realizacji budowy sportowych - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni budowlanej,
  - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
  - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
    - a) nie wyznacza się miejsc w granicach terenów funkcjonalnych;
    - 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- 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z § 10 ust.15;
  - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
  - 5) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
  - 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
  - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 4,5 m;
  - 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
  - 5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°; dopuszcza się dachy płaskie;



- 6) dachy budynków garażowych i gospodarczych jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu głównej połąci do  $45^\circ$ , dopuszcza się dachy płaskie.

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki —  $1000 \text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki —  $25 \text{ m}$ ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego —  $60^\circ - 90^\circ$ .

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - $1000 \text{ m}^2$ .**

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa w zakresie sportu rekreacji, turystyki.

#### **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 bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy wydzielone 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 jednym obiekcie;
- 6) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do  $9 \text{ m}$ ;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do  $5 \text{ m}$ ;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do  $3 \text{ m}$ ;
- 4) dachy budynków mieszkalnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o i nachyleniu głównej połąci do  $45^\circ$ , dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy budynków garażowych i gospodarczych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połąci do  $45^\circ$ , dopuszcza się dachy płaskie;

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki —  $1500 \text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki —  $25 \text{ m}$ ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego —  $60^\circ - 90^\circ$ .

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - $1500 \text{ m}^2$ .**

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML-11ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe — zabudowa letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji, sportu i wypoczynku i turystyki na terenach **6ML**.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu i z §10 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,25;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zabudowa rekreacyjna realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 8) 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 rekreacyjnych i usługowych do 8,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;
- 4) dachy budynków rekreacyjnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie za wyjątkiem terenów 6ML, 7ML, 9ML;
- 5) dachy budynków garażowych, gospodarczych i usługowych jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki — 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki — 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60° - 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.**

**§14.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM-4RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję dopuszczalną — zabudowa usługowa z zakresu agroturystyki,

### **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) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących;

- 7) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 8) zakaz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 8m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 8 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dachy budynków garażowych i gospodarczych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych — 1200m<sup>2</sup>.**

**§15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolnicze (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
- 2) funkcję dopuszczalną: urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### **2. Zasady zagospodarowania:**

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych na następujących warunkach:
  - a) stosowanie materiałów naturalnych,
  - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
  - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,08-0,3;
- 7) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 8) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych stanowiących realizację celu publicznego.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 8 m.

**§ 16.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/ML- 3MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji wypoczynku.

## **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 i wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 7) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych - do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków garażowych i gospodarczych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

## **4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60- 90°.

## **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>.**

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM/ML- 4RM/ML** - tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, zabudowa letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej);
- 2) funkcję dopuszczalną — zabudowa usługowa związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku, obiekty towarzyszące.

## **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 dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;

- 6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,01-0,4;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4m;
- 3) układ połąci dachowych - dachy jedno-, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia głównej połąci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie za wyjątkiem terenu 4RM/ML.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki — 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60-90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne — tereny rekreacji (urządzenia rekreacyjne, miejsca piknikowe)

### **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 podziemnych 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) maksymalna wysokość obiektów do 4m.

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

- 1) funkcję podstawową - tereny lasów;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

## **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
- 2) dopuszcza się utrzymanie niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
- 3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych służących gospodarce leśnej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 7) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

### **§ 20.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe — teren wód powierzchniowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się szczególnie korzystanie z wód polegające m.in. na:
    - przerzutach wody,
    - poborze oraz odprowadzaniu wód,
    - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
  - b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli hydrotechnicznych, urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych niezbędnych dla utrzymania wód, ochrony przeciwpowodziowej i energetyki;
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
  - d) dopuszcza się realizację mostów, kładek pieszych i rowerowych.

### **§ 21. 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**

**§ 22.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości ... %.

**§ 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.