

UCHWAŁA NR 201/XXXIV/2017
Rady Gminy Gostynin
z dnia 31 sierpnia 2017r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.) oraz z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.²), zgodnie z uchwałą nr 319/XLI/2014 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin oraz zgodnie z uchwałą nr 39/VI/2015 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 319/XLI/2014 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin oraz stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin” uchwalonego przez Radę Gminy Gostynin uchwałą nr 37/VI/2011 z dnia 31 marca 2011 r. uchwała się co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów zwany dalej planem.
2. Granicę obszaru planu określono na rysunku planu.
3. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935.

² Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.
2. W niniejszej uchwale nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach planu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska;
 - 5) granice strefy – pasa technologicznego istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia – 220 kV;
 - 6) wymiarowanie wybranych odległości podane w metrach;
 - 7) przeznaczenie terenów – oznaczone symbolami terenów funkcjonalnych.
2. Oznaczenia graficzne zamieszczone na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

Rozdział 2 Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§4.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
 - d) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków na terenach na których dopuszczono adaptację budynków, przy zachowaniu wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - e) obiektów małej architektury, wiat i altan,

- f) infrastruktury technicznej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej, to znaczy co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym, 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 8) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt, realizowane z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
 - a) fundamentów punktowych,
 - b) ogrodzeń bez podmurówek,
 - c) ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie co 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu;
 - 9) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, takie jak wprowadzane do: powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
 - 11) **zabudowie usług nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć budynki i lokale usługowe w których prowadzona działalność niezaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia których uciążliwości zamykają się na terenie działki budowlanej lub w lokalu, w którym są wytwarzane;
 - 12) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

Wyznacza się następujące tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29, MN-30, MN-31**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2 i MNU-3**;
- 4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczone symbolami: **RU-1 i RU-2**;
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7, ZN-8, ZN-9**;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-18, ZL-19**;
- 7) tereny rolnicze z możliwością zalesień, oznaczone symbolami: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5, RL-6, RL-7, RL-8, RL-9**;
- 8) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3**;
- 9) tereny rowów, oznaczone symbolami: **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4**;
- 10) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **IT-1, IT-2, IT-3, IT-4**;

- 11) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ-1**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21**.

§6.

1. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:
 - 1) tereny wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS-1, WS-2, WS-3** jako tereny przeznaczone do utrzymywania i regulacji cieków i zbiorników oraz innych urządzeń wodnych, a także urządzeń melioracji wodnych;
 - 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6**;
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 4 m²;
 - 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;
 - 3) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą być umieszczone w odległości mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolem KDZ i 6 m od krawędzi jezdni dróg oznaczonych symbolem KDD i KDL;
 - 4) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - 5) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację reklam w powiązaniu z elementami małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 2 m²;
 - 2) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew.

§8.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m;
- 4) odległość ogrodzenia od cieków i zbiorników wodnych oraz rowów nie może być mniejsza niż 5 m;
- 5) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;

- 6) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,2 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie tuneli ekologicznych na zasadach określonych w §4 pkt 8) lit.d).

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.

Wskazuje się, na rysunku planu, granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Skrwy Lewej obejmującego fragment obszaru planu położony wzdłuż rzeki Skrwy. W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Skrwy Lewej obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§10.

Wskazuje się, na rysunku planu, granice Otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego. W granicach Otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§11.

1. W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów muszą zamykać się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane.
2. Plan wskazuje kwalifikację poszczególnych terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29, MN-30, MN-31** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§12.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska” i obejmuje ochroną następujące stanowiska archeologiczne:
 - 1) 52-51/16 – ślad produkcji;
 - 2) 52-51/17 – ślad osadnictwa;
 - 3) 52-51/18 – ślad osadnictwa;
 - 4) 52-51/23 – ślad osadnictwa;
 - 5) 52-51/24 – ślad osadnictwa;
 - 6) 52-51/25 – osada;
 - 7) 52-51/26 – osada.
2. W obrębie wyżej wymienionych stref grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§13.

Wskazuje się, na rysunku planu, „granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat - $p=1\%$ ”. Na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§14.

Wyznacza się, na rysunku planu „granice strefy – pasa technologicznego istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia – 220 kV”, o szerokości równej 50 m, po 25 m w obie strony od osi linii, w obrębie której:

- 1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu lasów i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu;
- 5) dopuszcza się możliwość rozmieszczania słupów oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w granicach strefy pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV;
- 6) dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii 220 kV.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§15.

Jako podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej ustala się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone, zgodnie z rysunkiem planu, następującymi symbolami: **KDZ-1, KDL-1, KDL-2, KDD-3, KDD-5, KDD-6**.

§16.

Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym, ponadlokalnym układem komunikacyjnym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDL-1, KDL-2, KDD-4 i KDD-6**.

§17.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować z dróg oznaczonych symbolami: **KDZ-1, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21**, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§18.

1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21**.
2. Dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, na terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, z zakresu prawa budowlanego i z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, innych niż oznaczone na rysunku planu, realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 2) drogi muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§19.

Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla funkcji usługowej: nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży,
 - b) dla funkcji mieszkalnej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowane na terenach dróg publicznych należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowane dla funkcji usługowych należy realizować zgodnie z następującymi zasadami:
 - nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi 6-15,
 - nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi ponad 16;
- 2) miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§20.

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych oraz pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Ustala się docelowo zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§21.

Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy;
- 2) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z uwzględnieniem pkt 3);
- 3) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

- 4) nakazuje się, aby wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki z uwzględnieniem pkt 5);
- 5) dopuszcza się stosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 6) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 7) ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.

§22.

Zasady gospodarowania odpadami:

- 1) gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
- 3) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§23.

Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem, że nie będą wymagały realizacji wolnostojących masztów antenowych i przy uwzględnieniu §13, §14 i przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§24.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów zieleni i terenów rolnych.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 11

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§25.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ustala się na nie mniejszy niż – 60°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29, MN-30, MN-31

§26.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29, MN-30, MN-31** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
 - c) przeznaczenie uzupełniające w postaci usług nieuciążliwych może być realizowane tylko jako lokale w budynkach mieszkalnych, przy czym w każdym budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację lokalu użytkowego o funkcji usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - d) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, wiat i altan;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) budynki należy realizować w formie budynków wolnostojących, przy czym dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) na działkach poniżej 16 m szerokości dopuszcza się realizację budynków ze ścianą bez otworów drzwiowych i okiennych przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem lit. a) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków,
 - e) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - f) nakazuje się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - g) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV,
 - h) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - i) dopuszcza się realizację reklam zgodnie z §7
 - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29, MN-30, MN-31**, zgodnie z §9,
 - b) na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** zgodnie z §10,
 - c) na terenie: **MN-10** zgodnie z §12;
- 6) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 20%,
 - na pozostałych terenach **MN** – 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 0,4,
 - na pozostałych terenach **MN** – 0,9,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej:
 - na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 70%,
 - na pozostałych terenach **MN** – 60%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 2,

- na pozostałych terenach **MN** – 3,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 10 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na pozostałych terenach **MN** – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
 - maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i altan – 5 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenach: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8** – 10 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na pozostałych terenach **MN** – 12 m,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §19;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §25 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) parametry określone w pkt 7 i 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §17.

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami: MNU-1, MNU-2 i MNU-3

§27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU-1, MNU-2 i MNU-3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
 - c) przeznaczenie uzupełniające może być realizowane w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych lub w formie budynków usługowych wolnostojących,
 - d) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, wiat i altan;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) na działkach poniżej 16 m szerokości dopuszcza się realizację budynków ze ścianą bez otworów drzwiowych i okiennych przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem lit. a) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) nakazuje się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV,
 - f) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - g) dopuszcza się realizację reklam zgodnie z §7,
 - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **MNU-2, MNU-3** zgodnie z §9,
 - b) na terenie **MNU-1** zgodnie z §10;
- 6) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 60%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,0,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,

- maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i altan – 5 m,
- maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §19;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §25 oraz z następującymi ustaleniami:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) parametry określone w pkt 7 i 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §17.

Rozdział 14

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: RM-1, RM-2, RM-3

§28.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych związanych wyłącznie z produkcją rolniczą oraz agroturystyka,
 - c) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 39 DJP,
 - d) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, obiektów małej architektury, wiat i altan;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) nakazuje się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV,
 - f) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - g) dopuszcza się realizację reklam zgodnie z §7,
 - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach **RM-1, RM-3** – zgodnie z §9,
 - b) na terenie **RM-2** – zgodnie z §10,
 - c) na terenie **RM-1** – zgodnie z §12,
 - d) na terenie **RM-1** – zgodnie z §13;
- 6) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenie **RM-2** – 20%,
 - na pozostałych terenach **RM** – 30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenie **RM-2** – 0,4,
 - na pozostałych terenach **RM** – 0,3,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej:
 - na terenie **RM-2** – 70%,
 - na pozostałych terenach **RM** – 60%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i altan – 5 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;

- g) miejsca do parkowania zgodnie z §19;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - zgodnie z §17.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczonych symbolami: RU-1 i RU-2

§29.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RU-1** i **RU-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa,
 - c) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt,
 - d) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: budynków gospodarczych, inwentarskich, dróg dojazdowych, infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, obiektów małej architektury, wiat, altan, placów gospodarczych, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, miejsc do parkowania oraz urządzeń melioracji,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków,
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) nakazuje się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji blachą trapezową i falistą oraz panelami z tworzyw PCV,
 - f) na elewacjach budynków zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
 - g) dopuszcza się realizację reklam zgodnie z §7,
 - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach **RU-1**, **RU-2** – zgodnie z §9,
 - b) na terenie **RU-1** – zgodnie z §13;
- 6) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,0,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 10 m,
 - maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i altan – 5 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §19;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §17.

Rozdział 16

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7, ZN-8, ZN-9

§30.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN-1**, **ZN-2**, **ZN-3**, **ZN-4**, **ZN-5**, **ZN-6**, **ZN-7**, **ZN-8**, **ZN-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – pastwiska i łąki,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dróg dojazdowych

- do gruntów rolnych, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa oraz urządzeń melioracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) zakazuje się realizacji reklam,
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-6, ZN-7, ZN-8, ZN-9** zgodnie z §9,
 - b) na terenie **ZN-5** zgodnie z §10,
 - c) na terenach: **ZN-1, ZN-2, ZN-5** zgodnie z §12,
 - d) na terenach: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5** zgodnie z §13,
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §17.

Rozdział 17

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów

oznaczonych symbolami: ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-18, ZL-19

§31.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-18, ZL-19** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - przeznaczenie podstawowe: las,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków,
 - c) nakazuje się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów,
 - d) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - e) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16, ZL-17, ZL-18, ZL-19** – zgodnie z §9,
 - b) na terenach: **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5** – zgodnie z §10,
 - c) na terenach: **ZL-4, ZL-7, ZL-9, ZL-13, ZL-19** – zgodnie z §12,
 - d) na terenach: **ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-13, ZL-14, ZL-15, ZL-16** – zgodnie z §13,
 - e) na terenach: **ZL-3, ZL-4, ZL-9, ZL-13, ZL-14, ZL-17** – zgodnie z §14;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §17.

Rozdział 18

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolnych z przeznaczeniem pod zalesienie

oznaczonych symbolami: RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5, RL-6, RL-7, RL-8, RL-9

§32.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5, RL-6, RL-7, RL-8, RL-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zalesień i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów,
 - c) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa oraz urządzeń melioracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,

- b) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
- c) zakazuje się realizacji reklam,
- d) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5, RL-6, RL-7, RL-8, RL-9** – zgodnie z §9,
 - b) na terenie **RL-1** – zgodnie z §12,
 - c) na terenach: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5** – zgodnie z §13;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z §17.

Rozdział 19

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód śródlądowych oznaczonych symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3**

§33.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń melioracji, demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz przystani wodnych, kąpielisk i miejsc przeznaczonych do kąpieli oraz nawierzchni służących udostępnieniu brzegu tym celom zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - c) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **WS-1, WS-2** – zgodnie z §9,
 - b) na terenie **WS-3** – zgodnie z §10,
 - c) na terenie **WS-1** – zgodnie z §14 pkt 1), 2), 4), 6).

Rozdział 20

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rowów oznaczonych symbolami: **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4**

§34.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WR-1, WR-2, WR-3, WR-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: rowy,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń melioracji, kładek, przepustów i przejazdów służących powiązaniom komunikacyjnym pomiędzy terenami przyległymi w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
 - c) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z §9.

Rozdział 21

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: IT-1, IT-2, IT-3, IT-4

§35.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **IT-1, IT-2, IT-3, IT-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: miejsc do parkowania, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, wiat i altan;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację reklam zgodnie z §7,
 - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z §8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: obiekty małej architektury, wiat i altan – 5 m,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 50%;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z §9, §14.

Rozdział 22

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ-1

§36.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu **KDZ-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych na liniach rozgraniczających drogi i tereny zabudowy,
 - b) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z §9, §10, §12, §13, §14;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 8,5 m dla części drogi położonej w granicach planu do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 23

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami: KDL-1, KDL-2

§37.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL-1, KDL-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych na liniach rozgraniczających drogi i tereny zabudowy,
 - b) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **KDL-1, KDL-2** zgodnie z §9,
 - b) na terenie **KDL-1** zgodnie z §10,
 - c) na terenach: **KDL-1, KDL-2** zgodnie z §14;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - droga **KDL-1** 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - droga **KDL-2** od 10 m dla części drogi położonej w granicach planu do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 24

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6**

§38.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych na liniach rozgraniczających drogi i tereny zabudowy,
 - b) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-5, KDD-6** zgodnie z §9,
 - b) na terenie **KDD-4** zgodnie z §10,
 - c) na terenach: **KDD-3, KDD-5** zgodnie z §13;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - droga **KDD-1** od 9 m do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - pozostałe drogi **KDD** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 25

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21**

§39.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6,**

KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych na liniach rozgraniczających drogi i tereny zabudowy,
 - b) zakazuje się realizacji reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §11;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach: **KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21** zgodnie z §9,
 - b) na terenach: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7** zgodnie z §10,
 - c) na terenie **KDW-21** zgodnie z §13,
 - d) na terenach: **KDW-14, KDW-17** zgodnie z §14;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) droga **KDW-11** od 5 m do 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga **KDW-20** od 10 m do 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) pozostałe drogi **KDW** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§40.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 10% – na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU i RM;
- 2) 15% – na terenach oznaczonych symbolem RU.

§41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§42.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Gostynin.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski