UCHWAŁA Nr 222/XXVIII/2013

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 6 lutego 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XV/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 29 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r.

Rada Gminy stwierdza:

zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W Studium obszar objęty planem określony jest jako „strefa potencjalnego rozwoju układu osadniczego, strefa preferowana do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej" oraz „tereny zabudowane i preferowane do rozbudowy; obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych",

oraz uchwala:

zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. zwanego dalej „planem".

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Plan obejmuje obszar położony w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapach w skali 1:1000 - Załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono znakiem graficznym oraz liczbami kolejno od 1 do 43 na Załączniku Nr 1 i na Załączniku Nr 2 liczbami kolejno od 44 do 51.
3. Obszar, o którym mowa w pkt 2 stanowią:
   1) teren oznaczony kolejno liczbami od 1 do 8, który obejmuje działkę nr ewid. 80/5, 80/8 i 80/9,
   2) teren oznaczony kolejno liczbami od 9 do 14, który obejmuje działkę nr ewid. 53/3,
   3) teren oznaczony kolejno liczbami od 15 do 18, którego granice stanowią: od pkt 15 do pkt 16 - północne granice działek nr nr ewid. 83/3, 83/5, 83/6, 84/3, 85/2, 86/2, 87/2, 88/3, 89/3, 89/4, 90/3, 91/2; od pkt 16 do pkt 17 – wschodnie granice działki nr ewid. 91/2; od pkt 17 do pkt 18 – południowe granice działek nr nr ewid. 91/2, 90/5, 88/9, 84/10, 83/10; od pkt 18 do pkt 15 - wschodnie granice działek nr ewid. 83/10, 83/8, 83/6, 83/3,
   4) teren oznaczony kolejno liczbami od 19 do 23, który obejmuje działki nr nr ewid. 93/23 i 125/2,
   5) teren oznaczony kolejno liczbami od 24 do 27, który obejmuje część działki nr ewid. 106,
   6) teren oznaczony kolejno liczbami od 28 do 35, który obejmuje część działek nr ewid.

102/3 i 103/2 w granicach użytków rolnych w otoczeniu istniejącego siedliska (poza użytkami leśnymi),
7) teren oznaczony kolejno liczbami od 36 do 43, który obejmuje część działki nr ewid. 134/6 w granicach użytku rolnego (poza użytkami leśnymi),
8) teren oznaczony kolejno liczbami od 44 do 47, który obejmuje działki oznaczone kolejno nr ewid. od 74/8 do 74/17,
9) teren oznaczony kolejno liczbami od 48 do 51, który obejmuje działkę nr ewid. 78/8.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) wymieniony w § 1 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały, składający się z Załączników Nr 1 i Nr 2;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 3;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 4.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym, w tym planowane linie podziału na działki inwestycyjne;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy
11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń.

§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

1) zasady ochrony krajobrazu kulturowego;
2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
5) warunków scalania nieruchomości.

§ 5.1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami

planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
3) tereny objęte ochroną konserwatorską;
4) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) planowane linie podziału na działki inwestycyjne;
6) przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednio symbolami literowymi i kolejnymi cyframi;
7) klasy techniczne dróg publicznych.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są informacjami.
   1) kierunki rozwoju układu komunikacyjnego;
   2) numery publicznych dróg gminnej i powiatowej.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
2) **obowiązującym planie –** rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów zatwierdzony uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 258 poz. 9192 z dnia 13.12.2006 r.);
3) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   - Ustawa - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - Ustawa o odpadach,
   - Ustawa - Prawo wodne,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
   - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
   - Ustawa o ochronie przyrody,
   - Ustawa o lasach,
   - Ustawa - Prawo budowlane,
   - ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji stosownie do art. 110 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego;
5) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć teren w granicach wskazanych na rysunku planu - załączniki Nr 1 i Nr 2, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu, litery oznaczają przeznaczenie terenu;
7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają po osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
8) **działce inwestycyjnej** - rozumie się przez to działkę gruntową lub łącznie

kilka działek gruntowych, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały, a także rozumie się przez to zabudowaną działkę lub kilka działek łącznie zabudowanych;

9) **podstawowym przeznaczeniu** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie działki inwestycyjnej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie i zajmować może część terenu działki inwestycyjnej; powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może przekroczyć 30% dopuszczonej, łącznej powierzchni zabudowy na działce inwestycyjnej stosownie do ustalonej intensywności zabudowy. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane równocześnie z przeznaczeniem podstawowym lub po zrealizowaniu funkcji podstawowej o ile w treści uchwały nie ustalono inaczej;

11) **obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną jako obligatoryjną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 2,5 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10 m^2 w rzucie poziomym. Elewacje frontowe budynków winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równolegle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego;

12) **miejscach postojowych** - rozumie się przez to miejsca do parkowania samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na danym terenie; miejsca te mogą być urządzone jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, a także pojedynczy budynek garażowy, garaż zblokowany z budynkiem o innej funkcji;

13) **zabudowie usługowej -** należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności gospodarczej zakwalifikowanej do usług zgodnie z przepisami dotyczącymi systemu identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej;

W ramach usług wyróżnia się:

a) **usługi produkcyjne** - należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zleceniodawcę;

b) **usługi konsumpcyjne** - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności (usługi bytowe, powszechnego zapotrzebowania);

c) **usługi ogólnospołeczne** - należy rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo - organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości (w szczególności usługi administracji publicznej, ubezpieczeniowe, bankowe, sądownictwo itp.) ;

14) **intensywności zabudowy -** należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy na działce inwestycyjnej, do powierzchni działki inwestycyjnej wyrażony w procentach;

15) **powierzchni terenu biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych: teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Na terenach zabudowy zagrodowej jest to również grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa;

16) **obiekcie -** należy przez to rozumieć obiekt budowlany tj. budynek wraz z

instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury;

17) **proekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii itp.;

18) **bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej –** należy przez to rozumieć możliwość bezpośredniego zjazdu z ulicy, a także z ciągu pieszo-jezdnego na przyległą działkę inwestycyjną;

19) **planowane granice działek budowlanych –** należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu szczegółową zasadę podziału nieruchomości na działki budowlane stosownie do ustaleń niniejszej uchwały.

Rozdział II
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7.1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz wskazuje się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi wg podstawowego przeznaczenia terenu:

1) **MN-** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MNU –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
3) **ML –** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej);
4) **RM –** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
5) **E –** tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
6) **KDZ –** tereny dróg publicznych - ulice klasy zbiorczej;
7) **KDL –** tereny dróg publicznych - ulice klasy lokalnej,
8) **KDD –** tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej,
9) **KDW –** tereny dróg wewnętrznych – ulica wewnętrzna,
10) **KDWP –** teren ciągu pieszo – jezdnego.

2. Na całym obszarze objętym planem dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22 dopuszcza się wydzielanie terenów inwestycyjnych oraz tworzenie ciągów technologicznych wymagających wydzielania terenów inwestycyjnych powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.
3. Na całym obszarze objętym planem, nie dopuszcza się wprowadzania nowego, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu niezgodnego z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się realizację zdefiniowanych w przepisach odrębnych tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu na okres nie dłuższy niż 3 lata, za wyjątkiem obiektów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem jak: pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, urządzenia rozrywkowe i barakowozy dopuszczonych wyłącznie na czas imprez okazjonalnych.
5. Stosownie do ustaleń zawartych w § 3 pkt 6 szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz poprzez wskazanie na rysunku planu planowanych linii podziału na działki inwestycyjne.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 1 m²,
2) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach i w liniach rozgraniczających ulic i ciągu pieszo-jezdnego,

3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
4) nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu na elewacjach budynków.

§ 9.1. Na całym obszarze objętym planem, ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) Zakaz dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
2) Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej;
3) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
4) Obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
5) Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii bezpiecznych ekologicznie; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki.
6) Zachowanie wartości kulturowych osadnictwa zwłaszcza starego budownictwa o cechach regionalnych; architektura obiektów budowlanych musi nawiązywać do regionalnego stylu zabudowy;
7) Istniejący na terenach drzewostan podlega ochronie stosownie do przepisów odrębnych, powierzchnia biologicznie czynna winna być kształtowana z zastosowaniem gatunków właściwych dla siedliska;
8) Urządzenia melioracyjne podlegają ochronie; przebudowa bądź likwidacja urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej może być realizowana po uzgodnieniu z zarządcą sieci warunków technicznych przebudowy;
9) Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
10) Obowiązuje uporządkowana gospodarka odpadami stałymi.

2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących wskazanych dla terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem i zabudowy zagrodowej; tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami MN, MNU, ML, RM.
3. Obszar planu jest położony w granicach Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne, w tym rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562), a w szczególności ustalenia wymienione w ust. 1 pkt od 1) do 5).

§ 10.1. Wskazuje się tereny objęte ochroną konserwatorską dla których obowiązują przepisy odrębne - stanowisko archeologiczne na terenie oznaczonym symbolem 1.MN;
2. Przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział III
Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 16.MN:

1. Ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym możliwość wydzielenia w jednorodzinnym budynku mieszkalnym lokalu użytkowego stosowne do przepisów ustawy Prawo Budowlane. Przeznaczenie lokalu użytkowego - usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);

2) Przeznaczenie uzupełniające:
   a) budynki garażowe dla samochodów osobowych,
   b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych,
   c) obiekty małej architektury,
   d) drogi wewnętrzne i chodniki,
   e) zieleń urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna.
3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
   a) wolnostojących obiektów usługowych oraz usług produkcyjnych w lokalu użytkowym;
   b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie więcej niż 5 na jednej działce inwestycyjnej, przy czym w budynku garażowym nie może przekroczyć 2 miejsc postojowych;
   c) miejsc postojowych dla: samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego;
   d) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
   e) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
   f) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) Linie zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne lub obowiązujące w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
   b) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują szczególne warunki ich sytuowania ustalone w ust. 3 pkt 4 lit. a), b), c), d).
2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna intensywność zabudowy - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
   b) minimalna intensywność zabudowy – 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
   c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna od strony drogi winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
      · wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
      · dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°; kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi drogi,
      · doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
   b) budynki garażowe i gospodarcze:
      · wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
      · dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci

dachowych od 15° do 40°, układu kalenic nie ustala się.

4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
   a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym; obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3 pkt 3a),
   b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być lokalizowane przy granicy z działkami sąsiednimi, z zastrzeżeniem lit. e),
   c) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy,
   d) ustalenia lit. c) nie dotyczą sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w stosunku do linii zabudowy wskazanej przy ulicy oznaczonej symbolem 06a.KDD,
   e) na terenach oznaczonych symbolami 14.MN, 15.MN i 16.MN obowiązuje sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym bezpośrednio przy granicy między działkami inwestycyjnymi wydzielonymi w liniach rozgraniczających w/w tereny,
   f) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN budynki o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym mogą być lokalizowane przy granicy z działkami sąsiednimi,
   g) na terenie oznaczonym symbolem 5.MN budynki należy sytuować od granicy użytku leśnego w odległości określonej w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i ochrony zabytków:
   1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9 i 10,
   2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
   4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 lit. c),
   5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. f).
   6) Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 1.MN stosownie do ustaleń zawartych w § 9.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 01.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 04.KDD, 04a.KDD, 04b.KDD, 5.KDD, 06a.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDWP z zachowaniem ustaleń zawartych w § §18, 19, 20, 21.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej :
   1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
   2) dla lokalu usługowego – dodatkowo 2 miejsca postojowe.
7. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
   1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 800 m², za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 14.MN, 15.MN i 16.MN, dla których minimalną powierzchnią działki inwestycyjnej określa się na 600 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej – 20 m; za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 14.MN, 15.MN i 16.MN, dla których minimalną szerokość frontu działki inwestycyjnej ustala się na 12 m;
   3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.7;
   4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MNU do 9.MNU:

1. Ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym możliwość wydzielenia w jednorodzinnym budynku mieszkalnym lokalu użytkowego stosownie do przepisów ustawy Prawo budowlane;
b) zabudowa usługowa - usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne; funkcja usługowa może być realizowane w formie:
- lokalu użytkowego wbudowanego w budynku mieszkalnym,
- kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
- obiektów wolnostojących.

2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) budynki garażowe dla samochodów osobowych,
b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych,
c) obiekty małej architektury,
d) drogi wewnętrzne i chodniki,
e) miejsca parkingowe,
f) zieleń urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna.

3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
b) usług produkcyjnych w lokalu użytkowym,
c) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty za wyjątkiem oświaty przedszkolnej, szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: w szczególności budowlanego i rolniczego,
e) budynków garażowych o łącznej liczbie miejsc postojowych powyżej 3 miejsc,
f) miejsc postojowych dla: samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego,
g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
i) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2,
j) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczających ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczających ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu;

obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Linie zabudowy:
      a) dla budynków o funkcji podstawowej wyznacza się jako obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
      b) dla budynków o funkcji uzupełniającej obowiązują szczególne warunki sytuowania budynków ustalone w ust. 5 pkt 4 lit. a), b), c), d), e).
   2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
      b) minimalna intensywność zabudowy - 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
      c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna od strony drogi winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
   3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
      a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
         - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
         - dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi drogi,
         - doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
      b) wolnostojące budynki usługowe:
         - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
         - dachy dwu lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
         - doświetlenie pomieszczeń na poddaszu użytkowym poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
      c) budynki garażowe i gospodarcze:
         - wysokość – jedna kondygnacja nadziemnych, maksymalnie 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
         - dachy jedno-, dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, układu kalenic nie ustala się;
   4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
      a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym; obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5 pkt 3 lit. a),
      b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
      c) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone od linii zabudowy w odległości minimum:
         - 15 m dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 7.MNU, 8.MNU i 6.MNU za wyjątkiem działki nr ewid. 83/6, dla której obowiązuje odległość 10 m,
         - 25 m dla terenów oznaczonych symbolem 9.MNU,
      d) ustalenia lit. c) nie dotyczą sytuowania budynków garażowych i

gospodarczych w stosunku do linii zabudowy wskazanej przy ulicach oznaczonych symbolami 06a.KDD, 5.KDD,

e) na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU obowiązuje sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym bezpośrednio przy granicy między działkami inwestycyjnymi wydzielonymi w liniach rozgraniczających w/w tereny.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,
   2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
   4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 5 pkt 2 lit. c),
   5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. j),
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 01a.KDZ, 06a.KDD, 02a.KDL, 02b.KDL, 04a.KDD, 04b.KDD, 5.KDD 1.KDD, 1.KDWP z zachowaniem ustaleń zawartych w § § 16, 18, 19, 20, 21.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej :
   1) dwa miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
   2) dla funkcji usługowych – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) dla funkcji handlowych – trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - 2 miejsca.

9. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
   1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej – 1000 m², za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU, dla których minimalną powierzchnią działki inwestycyjnej określa się na 700 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej – 20 m; za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU, dla których minimalną szerokość frontu działki inwestycyjnej ustala się na 13 m;
   3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.9;
   4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90^o.

§ 13. **Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ML i 2ML:**

1. Ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowej),
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) obiekty małej architektury;
      b) drogi wewnętrzne i chodniki;
      c) miejsca parkingowe;
      d) zieleń urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna .
   3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
      a) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
      b) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych;

c) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Linie zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne lub obowiązujące w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
   2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna intensywność zabudowy - 15% powierzchni działki inwestycyjnej,
      b) minimalna intensywność zabudowy – 5 % powierzchni działki inwestycyjnej,
      c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
   3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
      a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu;
      b) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°; układu kalenic nie ustala się.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
   1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,
   2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
   4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 lit. c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW z zachowaniem ustaleń zawartych w § 20.
5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach terenu inwestycyjnego miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej – 2 miejsca postojowe na każdy budynek letniskowy.
6. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
   1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej – 1500 m²;
   2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 25 m;
   3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 6;
   4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.RM:

1. Ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym, tym: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki składowe, garażowe i gospodarcze;
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) obiekty dla usług agroturystycznych,
      b) budynki inwentarskie o łącznej obsadzie zwierząt do 10 DJP,
      c) obiekty małej architektury,
      d) drogi wewnętrzne i chodniki,
      e) miejsca parkingowe,
      f) zieleń urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna.

3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
   a) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych;
   c) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych.

2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) Linie zabudowy:
      a) dla budynku mieszkalnego wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
      b) dla budynków innych niż mieszkalne obowiązują szczególne warunki ich sytuowania ustalone w ust. 3 pkt. 4 lit. b).
   2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki inwestycyjnej,
      b) minimalna intensywność zabudowy - 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
      c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki inwestycyjnej; obowiązuje obsadzenie drzewami i krzewami pasa izolacyjnego wzdłuż zachodniej, północnej i południowej linii rozgraniczającej teren.
   3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
      a) budynki mieszkalne i związane z usługami agroturystycznymi:
         - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
         - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
      b) budynki nie wymienione w pkt. 2 lit.a):
         - wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
         - dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, układu kalenic nie ustala się.
   4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
      a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem związanym z usługami agroturystycznymi;
      b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne winny być oddalone minimum 20 m od linii zabudowy.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
   1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową,
   3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. b).
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczona na rysunku planu

symbolem 2.KDW z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18.

6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla samochodów użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
   1) 2 miejsca postojowe dla budynku mieszkalny,
   2) dla funkcji agroturystycznych – od 1 do 2 miejsc postojowych na każdy pokój gościnny.
7. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu:
   1) minimalna powierzchnia działki – wg stanu istniejącego;
   2) minimalna szerokość frontu działki wg stanu istniejącego.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.E*:*

1. Ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa słupowa;
   2) Przeznaczenie uzupełniające - w przypadku gdy lokalizacja stacji na wskazanym terenie będzie zbędna teren może być zagospodarowany:
      a) na inne cele związane z infrastrukturą techniczną,
      b) na powiększenie działki bezpośrednio przyległej.
   3) Zakaz przeznaczenia terenu na cele inne niż ustalone w pkt. 1), 2).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 04a.KDD z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18.
3. Teren nie podlega podziałowi.

Rozdział IV
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Dla terenu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01a.KDZ:

1. Ustala się pas terenu przeznaczony na poszerzenie ulicy oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 01.KDZ:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 01.KDZ.

2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 17. Dla terenów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 02a.KDL. 02b.KDL:

1. Ustala się pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulicy oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 02.KDL:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulicy lokalnej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 02.KDL.

2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 18. Dla terenów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 04a.KDD, 04b.KDD i 06a.KDD:

1. Ustala się pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulic oznaczonych w obowiązującym planie symbolem 04.KDD i 06.KDD:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulic dojazdowych oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 04.KDD i 06.KDD.

2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 19. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 5.KDD :

1. Ustala się parametry techniczne:
   1) ulice dojazdowe klasy D – jedno jezdniowe o dwóch pasach ruchu;
   2) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
   3) place manewrowe na ulicach oznaczonych symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
   4) trójkąty widoczności na skrzyżowaniach z innymi drogami wg wskazań na rysunku planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW i 2.KDW:

1. Ustala się parametry techniczne:
   1) ulice wewnętrzne jedno jezdniowe o dwóch pasach ruchu;
   2) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
   3) trójkąty widoczności na skrzyżowaniach z innymi drogami wg wskazań na rysunku planu.

2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 21. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDWP:

1. Ustala się parametry techniczne:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających jako kontynuacja szerokości działki nr ewid. 83/7 w jej północnej części przyległej do drogi 01.KDZ wg wskazań na rysunku planu.

2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 22. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązuje zasada, że przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej może być realizowana z zachowaniem dostępu do terenów, na których znajdują się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Budowa sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej winna odbywać się wg następujących zasad:
   1) dla obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy ustala się zasadę realizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
   2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem zasady, że sieć uzbrojenia terenu powinna być prowadzona w pobliżu granic własności i wzdłuż istniejącego uzbrojenia terenu;
   3) dopuszcza się wydzielanie działek poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych, w szczególności dla lokalizacji stacji transformatorowej.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową i jej rozbudowę z zachowaniem następujących zasad:
   1) należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
   2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej umożliwiającej wykonanie przyłącza do działki budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę,
   3) ustala się możliwość zachowania i rozbudowy istniejących indywidualnych ujęć wody.

5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:
   1) odprowadzenie nieczystości płynnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne lub realizację indywidualnych systemów utylizacji ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
   3) obowiązuje zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na działkach budowlanych mających dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych obowiązują rozwiązania stosownie do przepisów odrębnych.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu; dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające, a w szczególności takie jak rowy przydrożne i urządzenia ściekowe z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi, w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, a w szczególności:
   1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
   2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi stosownie do przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii bezpiecznych ekologicznie; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki.

9. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną ustala się z sieci niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci. Do założeń projektowych sieci przyjęto maksymalne moce przyłączeniowe wg typów obiektów:
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne i letniskowe zasilane trójfazowo – około 16,5 kW/dom przy zabezpieczeniu głównych 20 A;
   2) lokale i budynki usługowe zasilane trójfazowo – 13 kW/dom i zasilane jednofazowo – około 4,4 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 16A.

10. Przyłącza energetyczne nn realizować jako kablowe z sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia.

11. Stacje transformatorowe napowietrzne lub budynkowe można lokalizować wg warunków ustalonych w ust. 3.

12. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznacza się szerokość stref bezpieczeństwa dla zagospodarowania - 7,5 m od osi linii; dla linii kablowych 15 kV - 1,5 m od osi, dla linii elektroenergetycznych 0,4 kV - 1,0 m od osi; w strefie tej obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej; inne obiekty budowlane dopuszcza się po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.

13. Oświetlenie terenu realizować należy liniami napowietrznymi lub kablowymi nn z latarniami ulicznymi.

14. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne dopuszcza się z sieci administrowanej przez różnych operatorów; w szczególności zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

15. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.

16. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

Rozdział V
Przepisy końcowe

§ 23. **Stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML, MN i MNU - 10%,
   b) dla pozostałych terenów - 0 %.

§ 24. **Traci moc uchwała** Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

§ 27. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski