

UCHWAŁA NR 197/XXV/2012
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 7 listopada 2012

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz Uchwały Nr 38/VI/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 31 marca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek, zatwierdzonego uchwałą Nr 213/XXXI/2005 Rady Gminy Gostynin z dnia 17 czerwca 2005 r.

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek w zakresie działek nr ewid. 116/6, 116/8 w obrębie Klusek i dz. nr ewid. 1/1 w obrębie Gorzewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W studium obszar objęty planem określony jest w ramach „strefy preferowanej do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej” oraz jako „obszary przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego wg dominującej funkcji letniskowej i turystycznej”.

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

- § 2.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek w zakresie działek nr ewid. 116/6, 116/8 w obrębie Klusek i dz. nr ewid. 1/1 w obrębie Gorzewo zwaną dalej „planem”, obejmującą działki Nr ewid. 116/6 i 116/8 położone w obrębie Klusek i działkę Nr ewid. 1/1 w obrębie Gorzewo.**
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
 3. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.
- § 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:**
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
 - 10) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
 - 12) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
2. Plan nie określa:
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice ustaleń planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu,
 - 5) klasy techniczne dróg i ulic,
 - 6) granice terenów i obiektów podlegających ochronie
 - zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jeziora Białego,
 - strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych,
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami oraz utwardzoną (dojścia i dojazdy) na działce, nie pełniącą roli biologicznej.
- 10) **intensywność zabudowy** – wskaźnik (udział) powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) tereny sportu, rekreacji i turystyki oznaczone symbolem **US**,
- 2) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**
- 3) poszerzenie ulicy lokalnej - **KDL**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje:

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
 - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami planu, nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 10m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z § 11,
 - 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych,
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy oraz stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 6m² i wysokości powyżej 8m,
 - 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulicy KDL,
 - 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć służących turystyce, dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i przy granicy z terenami leśnymi,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, cieków i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 5) zagospodarowanie co najmniej 50% powierzchni obszaru funkcjonalnego zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 6) wycinkę drzew w obszarach US ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynków,
- 7) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i cieków, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,

- 8) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody:
- a) cały obszar objęty planem położony jest w otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) północna część dz. nr ewid. 116/6 w obrębie Klusek i część dz. nr ewid. 1/1 w obrębie Gorzewo położona jest w zasięgu Zespołu przyrodniczo - krajobrazowego Jeziora Białego obejmującego jezioro wraz z pasem przybrzeżnym ustala się na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi obowiązuje m.in.:
 - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych i podmokłości, zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12m od granicy terenów leśnych,
 - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych,
 - zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora, za wyjątkiem urządzeń wodnych, oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, stosowanie ogrodzeń ażurowych bez podmurówek lub z przerwami w podmurówce co 1,5m,
 - ponadto w obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 10) wyposażanie wszystkich obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) pas terenu na poszerzenie ulicy lokalnej KDL,
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
 - 1) stanowiska archeologiczne – Gorzewo nr 35 (AZP 51-52/185), Gorzewo nr 36 (AZP 51 52/186), które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b i art. 7 ust. 4 *ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami*,
 - 2) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
2. W granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązuje:
 - 1) przed przystąpieniem do zagospodarowania lub podziału terenu należy przeprowadzić wyprzedzające, archeologiczne badania sondażowo - weryfikacyjne, których wyniki

- będą podstawą do warunków na jakich będzie możliwe dopuszczenie do realizacji robót budowlanych,
- 2) ziemne roboty budowlane związane z zagospodarowaniem południowej części działki Nr ewid. 116/6 w obrębie Klusek należy prowadzić pod ścisłym nadzorem archeologicznym,
 - 3) uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac archeologicznych.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - c) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
3. Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiorczej,
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:
 - 1) w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków w Lucieniu
 - 2) dopuszcza się lokalny system utylizacji ścieków z oprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych – oczyszczone ścieki odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej wg warunków przyłączenia,
 - b) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,

- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
11. Na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne.
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - 2) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowu wodnego wolnego od zabudowy kubaturowej i ogrodzeń.
12. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie ulicy lokalnej (droga gminna):
 - poszerzenie do szerokości 15m w liniach rozgraniczających,
 - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 12.
 - a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy KDL,
 - b) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek.
 - c) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń dopowierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki).
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic KDL,
 - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt 15 b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 11.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, 2US ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,
 - 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów,
 - c) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - d) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - e) dopuszcza się organizację imprez masowych,

- f) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni obszaru funkcjonalnego 1US i nie mniejszej niż 50% powierzchni obszaru 2US,
- g) dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie 1US do 30%, na terenie 2US do 50%,
- h) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7,
- i) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- j) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- k) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych,
- m) na terenach graniczących z lasami zakładanie na obrzeżach upraw leśnych pasów drzew i krzewów złożonych z gatunków domieszkowych,
- n) w obszarze o szerokości 100m od linii brzegowej jeziora obowiązuje pozostawienie terenu w stanie naturalnym i realizowanie czynnej ochrony ekosystemu oraz zakaz zabudowy i ogrodzeń kubaturowych; dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- o) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków do 10m, maksymalna wysokość budowli bez ograniczeń, dopuszcza się budynki średnio wysokie do wysokości 15m w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 40% w odniesieniu do dopuszczalnej powierzchni zabudowy w obszarze,
- b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej,
- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 7 m,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych do 45m, gospodarczych do 12m,
- f) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, minimalna powierzchnia działki - 2000m²
- b) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90° (zachowanie istniejącego)

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

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

- 1) funkcję podstawową - tereny wód powierzchniowych i podmokłości, zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki,
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
 - b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - c) zakaz grodzenia,
 - d) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, utrzymanie lub przywrócenie koszenia,
 - e) ochrona gleb organicznych,
 - f) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż rowów, utrzymanie trzcinowisk, zadrzewień i zakrzaczeń nadwodnych.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) dopuszcza się podziały terenu z zachowaniem przepisów odrębnych.

- § 13.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1. Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji.
 2. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

- § 14.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 15 %.
- § 15.** Na terenach objętych ustaleniami planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek zatwierdzonego Uchwałą Nr 213/XXXI/2005 Rady Gminy Gostynin z dnia 17 czerwca 2005r. w obszarze objętym niniejszym planem.
- § 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.
- § 17.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy

