

# UCHWAŁA NR 284/XLVIII/2010

## RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 5 listopada 2010r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Białe, gm. Gostynin dla działek o nr ewid. 153/42, 153/45 ÷ 153/56, przeznaczonych pod zabudowę letniskową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami) oraz art. 14, ust. 8 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr 73/XIV/2007 Rady Gminy Gostynin z dnia 28 listopada 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Białe, gm. Gostynin dla działek o nr ewid. 153/42,153/45 ÷ 153/56, przeznaczonych pod zabudowę letniskową zatwierdzonego uchwałą Nr 131/XVIII/2004 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 marca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 108 z dnia 9 maja 2004r., poz.2641), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 68/X/2003 z dnia 09 lipca 2003r., Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Białe, gm. Gostynin dla działek o nr ewid. 153/42, 153/45 ÷ 153/56, przeznaczonych pod zabudowę letniskową zatwierdzonego uchwałą Nr 131/XVIII/2004 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 marca 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 108 z dnia 9 maja 2004r., poz.2641).

2. Zmiana obejmuje tereny jednostek urbanistycznych, wyznaczonych ustaleniami planu miejscowego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, oznaczonych w tym planie następującymi symbolami:

- 1) IML – o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa letniskowa,
- 2) KP – o przeznaczeniu podstawowym: tereny parkingów, miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 3) KD1/2 – projektowana droga dojazdowa.
3. Jednostka urbanistyczna KP otrzymuje symbol IML
4. Jednostka urbanistyczna KD1/2 na odcinku wzdłuż granicy z rowem melioracyjnym (działki nr ewid. 157, 158) otrzymuje symbol IML.
5. Z jednostki urbanistycznej 2ML:
  - tworzy się jednostkę urbanistyczną 2ML- teren przeznaczony pod zabudowę letniskową
  - wydziela się jednostkę urbanistyczną 3RZ obejmującą tereny bez prawa zabudowy.
6. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony:
  - 1) Południową i wschodnią linią rozgraniczającą rowu melioracyjnego, północną linią brzegową jeziora Białego, północną granicą działek o nr ewid. 153/44,

153/30, 153/31, wschodnią granicą działek o nr ewid. 153/41, 153/36, 153/37, 153/33, 153/31 i 155 (rów melioracyjny). Granice terenów oznaczono symbolami A-B-C-D-E-F-A, przedstawione są na rysunku zmiany planu.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu miejscowego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały – tekstu planu;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 7) linii podziału na działki budowlane - należy przez to rozumieć obligatoryjną linię podziału terenu, wyznaczona stosownie do wartości kartometrycznej mapy, na której sporządzono rysunek planu tj. z dokładnością do  $\pm 0,5\text{m}$ ;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz budowli;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której muszą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz budowli, z zastrzeżeniem, że w terenach przeznaczonych pod zabudowę letniskową linia ta dotyczy tylko budynków letniskowych, a dla pozostałych budynków jest liniami nieprzekraczalnymi;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów loggi i tarasów, zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce, do powierzchni działki, część niezabudowana i nieutwardzona do zagospodarowania zielenią, stanowi biologicznie czynną część działki,
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź obsługuje przeznaczenie podstawowe;
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie powodowane m.in. emisją hałasu, odorów, gazów, pyłów oraz wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem danego obiektu;
- 14) nowej zabudowie - należy przez to rozumieć budynki nowoprojektowane;
- 15) uzbrojeniu technicznym - należy przez to rozumieć budowę nad ziemią, na ziemi, pod ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, elektrycznych i telekomunikacyjnych;

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym tekście, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno- przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;

- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

#### § 4.1. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tych terenów;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyodrębnienie terenów o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, które gwarantują współistnienie różnych funkcji;
- 3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- 4) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) określenie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez określenie wymogów dotyczących korzystania z jego zasobów i rygorów w zakresie jego ochrony;
- 7) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz ustalenie parametrów ulic/dróg zapewniających możliwość realizacji uzbrojenia dla obszaru objętego planem;
- 9) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 2. Ustalenia nie obejmują:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- ze względu na niewystępowanie w/w zagadnień na przedmiotowym terenie.

#### § 5.1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w § 1, ust. 6, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe;
- 4) oznaczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;

5) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.

3. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 6.1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy lotniskowej, oznaczone symbolem **1ML**, **2ML** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej bez prawa zabudowy, oznaczone symbolem **3RZ** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego, w obrębie których występuje teren istniejącej zieleni izolacyjnej nieurządzonej oznaczonej symbolem **ZI**;
- 3) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od linii elektroenergetycznej 15kV, oznaczona symbolem **ZO**;
- 4) tereny dróg, oznaczone symbolem **KD**.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 §6 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział II** **Ustalenia ogólne**

**§7.** Ustalenia ogólne obowiązują na terenie całego obszaru planu.

**§8.** Rozszerzenie lub odstępstwa od przepisów ogólnych zawarte są w przepisach szczegółowych.

**§9. 1.** Na obszarze objętym planem, tereny zabudowy lotniskowej powinny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

2. Wyklucza się lokalizację funkcji kolizyjnych w stosunku do funkcji podstawowej.

3. Dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych brak zapisów o zakazie.

4. Wysokość obiektów kubaturowych, o której mowa w ustaleniach szczegółowych mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

**§10. 1.** Na obszarze objętym planem, nie ustala się możliwości przeprowadzania scaleń i podziałów, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

**§11. Ustala się ochronę warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz dla których obowiązek taki może być ustalony, z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w obrębie terenów lotniskowych;
- 3) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich na terenach o przeznaczeniu podstawowym zabudowa lotniskowa;
- 4) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów stałych w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 5) obowiązek zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadków stałych.

### **§12. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:**

- 1) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa letniskowa ML, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe;
- 2) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

### **§13. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:**

- 1) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 2) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni w strefie przybrzeżnej wód i w pasie 100m od linii brzegowej jeziora;
- 4) w ramach zieleni towarzyszącej zabudowie letniskowej, należy ograniczać dobór drzew i krzewów dostosowując ich skład do lokalnych warunków środowiskowych;
- 5) nakaz pozostawienia 100m pasa od linii brzegowej jeziora bez prawa wprowadzania zabudowy i ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **§14. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:**

- 1) nakaz docelowego wyposażenia terenu w gminne sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do wód i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) nakaz utwardzania miejsc parkingowych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami;
- 4) nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych i rowów melioracji szczegółowej, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych, wymagana jest ochrona i właściwe zabezpieczenie systemu melioracyjnego, a w przypadku jej przebudowy zachowanie dotychczasowych korzyści wynikających z ich funkcjonowania;
- 5) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych tj. rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu rowu, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

### **§15. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:**

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji uciążliwych (np.mogących emitować odory, pyły);
- 2) dopuszczenie zastosowania nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła np. pompy ciepła, kolektory słoneczne oraz innych niewęglowych nośników energii.

### **§16. Ustala się ochronę gleby poprzez:**

- 1) ograniczenie urbanizacji przestrzeni zgodnie z zasadami inwestowania określonymi w przepisach szczegółowych.

### **§17.1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.**

- 1) ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:
  - a) zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - b) zaopatrzenia w wodę;
  - c) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
  - d) obsługa w zakresie łączności publicznej.
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg/ulic;
- 4) dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia technicznego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia, zawartego w pkt 3;

- 5) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji urządzeń technicznych, uzbrojenia na terenach innych za zgodą właściciela;
- 6) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
- 7) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci, należy uzgodnić z ich administratorami;
- 8) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

2. Ustalone planem zasady uzbrojenia obszaru, obejmujące ideowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej, mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych; zmiany przebiegu, także wykraczające poza linie rozgraniczające dróg/ulic, nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury rozwiązań przestrzennych, ustalonych planem.

#### **§18. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:**

- 1) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej opartej na ujęciu w Lucieniu;
- 2) lokalizacja nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, zawartej w punkcie 2), w przypadkach uzasadnionych technologicznie;
- 4) nakaz zaopatrywania sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych;
- 5) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

#### **§19. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci utylizacja ścieków sanitarnych poprzez gromadzenie w zbiornikach szczelnych, bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię ścieków w Lucieniu;
- 2) nakaz likwidacji istniejących szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki – w ciągu 2 lat od czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, umożliwiającej odbiór ścieków z danego terenu;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;.

#### **§20. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych:**

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do naturalnych odbiorników wód deszczowych;.

#### **§21. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego;

#### **§22. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych, płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych;
- 2) dopuszcza się zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła,.

### **§23. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;
- 2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych.

### **§24. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) system uzbrojenia elektroenergetycznego dla obszaru objętego planem powinien być dostosowany do docelowego zapotrzebowania mocy elektrycznej;
- 2) zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną, niezbędną dla pokrycia wyżej określonych potrzeb, odbywać się będzie poprzez układ istniejących napowietrznych linii rozdzielczych średniego napięcia 15kV i stacji transformatorowo –rozdzielczych 15/0,4 kV; dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą i projektowaną sieć niskiego napięcia i przyłącza;
- 3) linie kablowe 15kV oraz rozdzielcze linie kablowe niskiego napięcia, wyprowadzone ze stacji 15/04kV, powinny być układane w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie tych linii maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek;
- 4) ustala się maksymalny zasięg strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV szerokości 13m (po 6,5m. w poziomie, licząc od osi przebiegu linii), dla którego obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0m. od osi linii;
  - c) w indywidualnych przypadkach lokalizacyjnych dopuszcza się możliwość zmniejszenia zasięgu tej strefy, po uzgodnieniu szczegółowych warunków technicznych z zarządcą sieci elektroenergetycznej;
- 5) ustalona niniejszym planem, rozbudowa, przebudowa poszczególnych elementów miejscowej sieci dystrybucyjnej 15kV i niskiego napięcia powinna być prowadzona w uzgodnieniu z zarządcą (operatorem) tej sieci, przy uwzględnieniu potrzeb niezbędnych dla poszczególnych etapów zagospodarowania obszaru oraz przy dotrzymaniu wymogów wynikających z obowiązującej ustawy Prawo energetyczne i przepisów związanych..

### **§25. Ustalenia w zakresie łączności publicznej:**

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

### **§26. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klasy: dojazdowa określone rysunkiem planu,
- 2) plan wyznacza „tereny ulic (dróg) - **KD**” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację dróg (ulic) oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi 1KD i KD:
- 3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „**D**” – dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami; parametry techniczne poszczególnych klas dróg(ulic) powinny spełniać wymogi określone obowiązującymi przepisami;

- 4) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg -ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 5) w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi), plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, ścieżek rowerowych, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, (o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy -drogi), oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi;
- 6) plan ustala, iż wszystkie ulice (drogi) wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego, za wyjątkiem dróg wewnętrznych;
- 7) ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic;
- 8) plan ustala, iż wszystkie ulice (drogi) wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli, zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego;
- 9) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem drogi 1KD i dalej układu dróg powiatowych;
- 10) plan ustala pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru opracowania z ulic/ dróg określonych niniejszym planem (dojazdowych) przylegających do poszczególnych terenów i działek, o ile ustalenia niniejszego planu, zawarte w ustaleniach szczegółowych do komunikacji nie stanowią inaczej; dopuszcza się dostępność komunikacyjną do drogi publicznej poprzez służebność gruntową – jedynie w tych przypadkach, gdy jest ona ustanowiona w aktach notarialnych, dotyczących nabycia nieruchomości;
- 11) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
  - a) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę letniskową dla jednego budynku maksimum - 3 stanowiska.

§27. Plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic), oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu, następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi (ulicy) /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość drogi (ulicy)w liniach rozgraniczających [m]	Liczba jezdni /ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1	2	3	4	5
1 KD	istniejąca ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu,	D	zgodnie z rys. planu min. 10,0	1/2 – 5,5
KD	projektowana ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu;	D	10,0	1/2 – 5,0

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe



§ 28.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ML**, **2ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa letniskowa;
  - b) uzupełniające – zielen uporządkowana;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
  - a) realizacja nowych budynków letniskowych,
  - b) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, usługową i produkcyjno składową oraz wznoszenia obiektów gospodarczych,
  - c) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach towarzyszących jako wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej (np. garaż);
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
  - e) forma zabudowy letniskowej – wolnostojąca,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25% na terenie 1ML; dla terenu 2ML nie ustala się powierzchni zabudowy ze względu na mniejsze działki;
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy –max. 0,3
  - h) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy letniskowej – do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalnie 5,0m do okapu dachu (nie dotyczy dachów lukarn), maksymalnie 11,0m do kalenicy,
      - i) kształt dachu – dwu lub wielospadowy w układzie kalenicowym równoległym lub prostopadłym do frontu działki; kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
      - j) zakaz stosowania od strony ulic ogrodzeń betonowych pełnych, ogrodzenie działki od strony dróg dojazdowych ustala się w jednolitym charakterze dla wszystkich działek, ażurowe z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, przynajmniej 50%;
      - k) zakaz tworzenia przegród utrudniających naturalny odpływ wód,
- 3) zasad podziału nieruchomości:
  - a) adaptuje się istniejący podział nieruchomości na terenie 2ML,
  - b) na terenie 1ML podział wtórny możliwy pod warunkiem (alternatywnie):
    - wykorzystania proponowanych na rys. planu granic działek
    - zachowania:
      - bezpośredniego dostępu do drogi publicznej KD,
      - kąta położenia granic działek 0° lub 90° (z tolerancją +/- 10%) w stosunku do pierwotnych granic działek,
      - minimalnej szerokości frontu działki po podziale – 20m,
      - minimalnej powierzchni działki 1500m<sup>2</sup>;
  - c) warunki, o których mowa w ppkcie a) i b) nie muszą być spełnione w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia działek sąsiednich;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% na terenie 1ML; 30% na terenie 2ML,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno- wypoczynkową;
  - d) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej;
  - e) całkowity zakaz hodowli zwierząt gospodarskich;
  - f) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących niekorzystnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej.
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) wyposażenie terenu docelowo w niezbędne media infrastruktury technicznej w ramach wiejskich urządzeń sieciowych,
- b) zaopatrzenie w wodę z wodociągu istniejącego i projektowanego w drodze 1KD1/2 i KD1/2,
- c) odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy sieci do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- d) zakaz bezpośredniego odprowadzania do wód lub do gruntu ścieków sanitarnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- e) odprowadzanie wód deszczowych (opadowych i roztopowych) powierzchniowo do naturalnych odbiorników wód deszczowych,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0kV,
- g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych punktów grzewczych:
  - dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych, płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych;
  - dopuszcza się zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła
- h) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym poszczególnych działek,
- i) dojazd do terenu od istniejącej drogi oznaczonej symbolem 1KD1/2 i KD1/2.

2. Wyznacza się oznaczone symbolem „**3RZ**” tereny zieleni nieurządzonej bez prawa zabudowy, w obrębie których występuje zieleń izolacyjna istniejąca, którą się adaptuje, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – różne formy zieleni nieurządzonej;
- 2) wyklucza się wszelką zabudowę za wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, grodzienie terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna 100%.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 29. Ustala się dla terenów ML stawkę procentową służącą do rozliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego ustaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości : 1 %

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Gostynin

