

## **UCHWAŁA NR 210/XXXVI/2009**

### **RADY GMINY GOSTYNIN**

**z dnia 24 listopada 2009r.**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 121/XXIV/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 października 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 68/X/2003 z dnia 09 lipca 2003r., uchwała się:

#### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie.**

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

**§1** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni 7,5 ha położony we wsi Legarda, zwany dalej w treści uchwały Planem.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:

- na północy – oś drogi krajowej nr 60;
- na wschodzie – oś drogi gminnej nr ew. 205/1 do wsi Podgórze;
- na południu – północna granica działki nr ew. 139 oraz część działki nr ew. 139 (pas ok. 50m pomiędzy działką nr ew. 138/40 a drogą gminną);
- na zachodzie – oś drogi powiatowej nr 31328.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

**§2** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 7) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - 4) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 5) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 6) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 9) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 10) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 11) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczonym na rysunku planu symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane łącznie lub alternatywnie do przeznaczenia podstawowego,
- 8) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy,

wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),

- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej 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 10m<sup>2</sup>,
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 12) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 13) **ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 14) **drodze** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,
- 15) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§4 1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:**

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RM**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem **UMN**,
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 5) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
  - a) ulicy głównej - **KDG**
  - b) ulicy zbiorczej - **KDZ**
  - c) ulic dojazdowych - **KDD**
  - d) ciągów pieszojezdnych - **KDPj**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§5 1. Ustala się:**

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
  - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
  - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w ich liniach rozgraniczających,
  - 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
  - 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 7) zakaz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych,
  - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych,
  - 10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

**Zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

**§6 1. Ustala się następujące zasady:**

- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
- 2) dopuszczenie poziomu hałasów jak dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.)* oraz przepisami wykonawczymi,
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 4) nakaz zachowania przynajmniej 50% (**MN**), 30% (**UMN**) terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej,

- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
  - 6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
  - 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
2. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, dla którego ustala się ochronę i kształtowanie środowiska jak dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
- 1) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
  - 2) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień i zakrzewień,
  - 3) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, od strony lasów ogrodzenia ażurowe.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§7 1. 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 i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 3) W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 4) Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- 5) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć Ø 110, Ø 90mm.
- 6) Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
  - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- 7) Odprowadzenie wód opadowych:
  - a) z powierzchni utwardzonych powierzchniowo do gruntu na nieutwardzone tereny własnych działek,
  - b) z pasów ulicznych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach

technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

- a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
  - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
  - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- 9) Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- 10) Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych,
- 11) Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

#### §8 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) **KDG** - tereny komunikacji kołowej, droga krajowa, ulica główna:
  - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 30m, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,0m,
  - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - d) dopuszcza się sytuowanie środków ochrony akustycznej;
- 2) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m, z wyjątkiem zawężenia o część terenu, oznaczonego symbolem **1RM**,
  - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
  - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów;
- 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
  - a) rozstaw linii rozgraniczających 10m (**1KDD**), docelowo 15m (**2KDD**), wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
  - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 4) **KDPj** - ciągi pieszojezdne,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
  - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - 3) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) zakaz urządzania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
    - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
  - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy szczegółowe**

- §9** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **5MN**) plan ustala:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**1KDD**) i ciągu pieszego (**2KDPj**),
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) adaptacja istniejących podziałów,
  - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),

- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 6m),
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 16m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy dojazdowej (**1KDD**),
  - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m.

**§10** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej lub ciągu pieszojezdnego,
  - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica o kierunku dowolnym do frontu działki,
  - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:



- 1) dopuszcza się możliwość podziału działki na następujących warunkach:
  - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowo - mieszkaniowej - 350m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

**§11** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 8m),
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus ewentualnie poddasze,
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy **KDG**,
  - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej 350m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 3) dopuszcza się możliwość podziałów terenu istniejącego zainwestowania.

**§12** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL** plan ustala:

- 1) tereny lasów,
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz wszelkiej zabudowy,

**§ 13** 1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

#### **Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

**§14** Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 0%.

**§15** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 153/XX/96 z dnia 27 września 1996r.

**§16** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

**Przewodniczący Rady Gminy  
Tomasz Bronisław Lewandowski**