

WÓJT GMINY GOSTYNIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN w obrębie wsi MYSŁOWNIA NOWA i JAWOREK

AUTOR PLANU:

**Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

w składzie:

**Generalny projektant - mgr inż. arch. Alicja Krymowa – upr. urb. Nr 607/88
upr. bud. Nr 113/80**

Zespół projektowy:

**mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urb. 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322
tech. fot. Igor Krymow**

Gostynin – wrzesień – 2006r.

**UCHWAŁA NR 22/VI/2007
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 9 marca 2007r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Gostynin w obrębie wsi Mysłownia Nowa i Jaworek.**

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 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz 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) oraz Uchwały Nr 267/XL/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 28 marca 2006r. uchwała się:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin w obrębie wsi Mysłownia Nowa i Jaworek zwany dalej "Planem".

**Rozdział I
Zakres obowiązywania planu**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin o powierzchni około 45ha położony w obrębie wsi Mysłownia Nowa i Jaworek, 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 istniejącej drogi powiatowej o nr 87;
 - na wschodzie – oś drogi gminnej (działka o nr ew. 66 – poprzedni nr ew. 51);
 - na południu – oś drogi gminnej (działka o nr ew. 51);
 - na zachodzie – oś drogi gminnej (działka o nr ew. 14).
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,
 - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - załącznik nr 4.

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 8) zasad i warunków podziału nieruchomości,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) 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) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 7) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 9) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - 10) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
 - 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 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 określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
 - 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
 - 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

- 7) **liniach podziału na działki budowlane** – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,
- 8) **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,
- 9) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną 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),
- 10) **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 10m²,
- 11) **usługi nieuciążliwe** – 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;
- 12) **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 i kominów,
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 14) **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,

- 15) **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,
- 16) **dojazdach** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,
- 17) **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 rolne, oznaczone symbolem **R**,
 - 4) teren lasu, oznaczone symbolem **ZL**,
 - 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
 - 6) tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - b) ulic lokalnych - **KDL**
 - c) ulic dojazdowych - **KDD**
 - 7) tereny dróg wewnętrznych **KDW** w kategoriach:
 - a) ciągu pieszno-jezdnego - **KPj**

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:
 - 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **RM i MN**,
 - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **RM i MN**,
 - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,
 - 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 pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,

- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDZ** i **KDL**,
 - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **RM** i **MN** o powierzchni większej niż 1m²,
 - 10) realizacja zieleni wysokiej w liniach ograniczających ulicy **KDZ**,
 - 11) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania znacznych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się następujące zasady:
 - 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) zachowanie przepisów zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego na terenie Gostynińsko Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w granicach obowiązywania planu,
 - b) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz. 954)* oraz przepisami wykonawczymi,
 - 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
 - 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
 - 4) formowanie ogrodzeń od strony istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny (płazy, gady)
 - 5) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 6) nakaz zachowania przynajmniej 60% (**RM** i **MN**) terenu każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 8) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
 - 9) w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy w porozumieniu z odpowiednim organem do spraw ochrony

środowiska wykonać raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wykazaniem rozwiązań technicznych minimalizujących skutki tego oddziaływania.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:
 - 1) W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych:
 - AZP 52/52/37 – w obrębie działki o nr ew. 25;
 - AZP 52/52/39 – w obrębie działek o nr ew. 47/1, 47/5 i 47/3;
 - AZP 52/52/42 – w obrębie działki o nr ew. 36na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 8

Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**,
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1 plan ustala:
 - a) funkcję podstawową: tereny ulic,
 - 1) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
 - d) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
 - e) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
 - f) konieczność zapewnienia warunków do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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.
 - 1) sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasie drogowym drogi powiatowej w uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi.
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. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego opartego na ujęciu w Bielawach, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć ϕ 110; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.
5. Rozwiązywanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - 1) szczelne zbiorniki na ścieki na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej; zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
 - 2) utylizacja ścieków dowożonych w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Gostyninie,
 - 3) docelowo istnieje możliwość budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na programowaną oczyszczalnię ścieków w Bielawach.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,
7. 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:
 - 1) 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,
 - 2) 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 Zakład Energetyczny Wnioskodawcy,
 - 3) 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 Zakład Energetyczny Wnioskodawcy. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej

- przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- 5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązują:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
 8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 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 odpadów, zgodnie z regulacjami gminnymi,
 10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
 11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I^o w Gostyninie. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
 - 1)**KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 20m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2)**KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3)**KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulica dojazdowa:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – od 10m do 12m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4)**KDW** - ulice wewnętrzne,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 6m do 10m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) możliwość prowadzenia ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ**,
 - 4) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

- 5) 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 na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) Ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy rolniczej i mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 2RM)** plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej,
 - 3) funkcja zakazana: fermy hodowlane.
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 ulic zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i drogi wewnętrznej,
 - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni wydzielonych działek na terenach zabudowy zagrodowej,
 - 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 8,5m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),

- 4) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica prostopadła do ulicy **KDZ**, równoległa do ulic **KDL** i **KDD**,
 - 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 podziałów działek na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1200m²,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - d) drogi wewnętrzne i dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,
 - e) w przypadku wydzielenia z terenów rolnych działek budowlanych wzdłuż ulic, należy zabezpieczyć dostęp do dróg publicznych do pozostałych terenów rolnych na etapie geodezyjnego projektu podziału działki.

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **12MN**) plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) funkcję uzupełniającą:
 - a) usługową 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 ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
 - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, 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 naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8,5m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 7m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,

- 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: prostopadła do ulicy **KDZ**, równoległa do ulic **KDL** i **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągu pieszojezdnego **KPj**, wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) funkcja podstawowa: tereny rolne;
 - b) funkcja zakazana: wszelka zabudowa.
- 2) zakaz grodzienia.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** plan ustala:

- 1) tereny wód śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
 - c) zachowanie „oczka wodnego” oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości wskazanej na rysunku planu,
 - d) od strony istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych nakaz formowania ogrodzeń (ich dolnej części) w sposób umożliwiający migrację drobnej faunie (płazy, gady).

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** plan ustala:

- 1) tereny lasów,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy,
 - b) zakaz grodzienia od strony terenów rolnych.

§ 16

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,
 - 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

Rozdział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17

Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

- a) 5 % dla terenu MN.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§19

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

Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Bronisław Lewandowski