

# **WÓJT GMINY GOSTYNIN**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI BIAŁE I ANTONINÓW**

### **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. arch. Paweł Paprocki  
upr. urb. Nr 850/89  
upr. bud. Nr 157/67  
mgr inż. Andrzej Szymczak  
mgr inż. Halina Dąbrowska  
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński  
świadectwo MGPIB nr 322  
tech. fot. Igor Krymow**

**Gostynin – październik – 2006r.**

**UCHWAŁA NR 302/XLVI/2006**  
**RADY GMINY GOSTYNIN**  
**z dnia 27 października 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Białe i Antoninów.**

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 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 119/XVI/2004 Rady Gminy Gostynin z dnia 24.02.2004r. z późniejszymi zmianami uchwała się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Białe i Antoninów zwany dalej "Planem".**

**Rozdział I**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: 178,8 ha położony we wsi Białe i 40,2 ha położony we wsi Antoninów, 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 – we wsi Białe: część działek o nr ew. 400, 88, 78, 89, północne granice działek o nr ew. 20/2, 20/1, część działki o nr ew. 104, północna granica działki o nr ew. 110, część działki o nr ew. 106; we wsi Antoninów: części działek o nr ew. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i północna granica działki o nr ew. 144;
  - na wschodzie – we wsi Antoninów: wschodnia granica działki o nr ew. 222, południowo-wschodnia granica działki o nr ew. 201, wschodnia granica działki o nr ew. 177, część działki o nr ew. 173/3, wschodnia granica działki o nr ew. 166, część działki o nr ew. 162/3, wschodnia granica działki o nr ew. 160, część działki o nr ew. 144, wschodnia granica działki o nr ew. 131, część działki o nr ew. 127, wschodnia granica działki o nr ew. 118, część działki o nr ew. 149/1 i wschodnia granica działki o nr ew. 10;
  - na południu – we wsi Białe: południowe granice działek o nr ew. 148/1, 153/24, 153/27, południowa i północna granica działki o nr ew. 153/28, południowa granica działki o nr ew. 157, linia brzegowa Jeziora Białego wraz z pasem 40m jeziora, oraz we wsi Antoninów południowa granica działki o nr ew. 172;
  - na zachodzie – we wsi Białe: zachodnie granice działek o nr ew. 158, 153/27, 153/28, 148/1, 400, 225, 92/1, części działek o nr ew. 88, 91, 83/2, 83/1, 76, 70/3, 70/5, 70/4, 65/2, 65/1, 69, 64/1, 58, 57, 56, 55, 53, 51, 49, 47/2, 45, 43, 37, 39, 32/2, 32/1, 26, 20/2.
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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - 7) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 8) granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Białego,
  - 9) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - 10) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 12) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 14) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 15) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
  - 16) granic terenów służących organizacji imprez masowych.
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) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 7) 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 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 nieruchomości 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 10m<sup>2</sup>,
- 11) **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;
- 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, kominów i wież kościołów,

- 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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z agroturystyką, oznaczone symbolem **RMA**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNs**,
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU**,
  - 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i rzemiosła, oznaczone symbolem **P**,
  - 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
  - 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
  - 9) tereny urządzeń zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**,
  - 10) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem **KP**,
  - 11) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem **ZN**,
  - 12) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
  - 13) tereny dolesień, oznaczone symbolem **ZLD**,

- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
- 15) tereny chronionej zieleni wysokiej, oznaczone symbolem **EZ**,
- 16) tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach:
- a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
  - b) ulicy lokalnej - **KDL**
  - c) ulicy dojazdowej - **KDD**
  - d) ciągu pieszo-jezdnego - **KDPj**
  - e) ciągu pieszego - **KDPP**
- 17) tereny dróg wewnętrznych **KDW** w kategoriach:
- a) ulicy dojazdowej - **KD**
  - b) ciągu pieszo-jezdnego - **KPj**
  - c) ciągu pieszego - **KPP**
- 18) tereny infrastruktury technicznej:
- a) urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem **E**,
  - b) urządzenia kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolem **Pp**.

## § 5

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### 1. Obowiązuje:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **RM, RMA i MN**,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **RM, RMA, MN i MNs**,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic oraz w zewnętrznych granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,
- 5) zakaz groduzenia terenów położonych na obszarach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego z wyjątkiem istniejących siedlisk zagrodowych (od **1RMA** do **8RMA**) przeznaczonych pod agroturystykę,
- 6) 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, itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
- 7) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 8) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDZ, KDL i KDD**,
- 9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
- 10) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **RM, RMA, MN, MNs i ZN**,
- 11) realizacja zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulic **KDZ, KDL i KDD**,
- 12) 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.

## § 6

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) dla terenu planu położonego w granicach otuliny Gostynińsko-Włocławskiego parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy szczególne, tj. uchwały Nr XIX/70/79 Wojewódzkich Rad Narodowych w Płocku i Włocławku z dnia 5 kwietnia 1979 roku w „sprawie utworzenia „Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego” oraz rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 roku „w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim”(Dz. Urz. Woj. Maz . Nr 120, poz. 3562),
  - b) dla fragmentu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Białe” oznaczonego symbolem **ZN** - obowiązują przepisy szczególne, tj. rozporządzenie nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku „w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego”(Dz. Urz. Woj. Maz . Nr 162, poz. 2402),
  - c) dla pomników przyrody: alei lipowej o nr rejestracyjnym 142 (**1EZ**) oraz alei lipowej, prowadzącej do istniejącego kościoła o nr rejestracyjnym 150 (**2EZ**) obowiązuje:
    - pełna ochrona, zakaz niszczenia, uszkodzania, wycinania drzew,
    - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
    - przy zagospodarowaniu otoczenia pomników należy uwzględnić ich ekspozycję oraz wkomponowanie w rodzimy krajobraz,
    - w odległości 15m od pnia pomnika obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń, wszystkie prace winny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
- 2) ochronę i sukcesywne uzupełnianie istniejących szpalerów lip i kasztanowców oraz poddanie ich prawnej ochronie przyrody przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody na terenach oznaczonych symbolami **3EZ** i **4EZ**,
- 3) 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. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisami wykonawczymi,
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
- 5) w pobliżu jezior i cieków wodnych stosować grodenie żywoplotowe zaporowe dla zachowania funkcji przyrodniczych,
- 6) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,

- 7) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 8) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i rowów melioracji szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów,
- 9) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (RM i MN) oraz 70 % (MNs i US) terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej,
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 11) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 12) w przypadku lokalizacji lub powiększenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy, w porozumieniu z odpowiednim organem do spraw ochrony środowiska, wykonać raport o oddziaływaniu 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:
    - Białe nr 1 AZP 51/52/19 – ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Białe nr 2 AZP 51/52/23 – ślady osadnictwa z okresu starożytności;
    - Białe nr 3 AZP 51/52/24 – ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Białe nr 4 AZP 51/52/27 – ślady obozowiska z okresu neolitu;
    - Antoninów nr 4 AZP 51/52/31 – ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza (XIV-XV w.);
    - Białe nr 5 AZP 51/52/32 – ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Białe nr 6 AZP 51/52/33 – krzemienica z okresu mezolitu oraz ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Białe nr 7 AZP 51/52/57 – ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu;
    - Białe nr 18 AZP 51/52/78 – osada z okresu neolitu;
    - Klusek Białe nr 28 AZP 51/52/84 – osada z okresu neolitu;
    - Białe nr 11 AZP 51/52/92 – ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Białe nr 12 AZP 51/52/93 – ślady osadnictwa z okresu neolitu;
    - Białe nr 13 AZP 51/52/94 – ślady osadnictwa z epoki brązu;
    - Białe nr 14 AZP 51/52/95 – osada z okresu neolitu oraz ślady osadnictwa z okresu średniowiecza;
    - Antoninów nr 7 AZP 51/52/98 – ślady osadnictwa z okresów paleolitu i mezolitu;
    - Antoninów nr 15 AZP 51/52/126 – ślady osadnictwa z okresu neolitu oraz ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego;
    - Białe nr 15 AZP 51/52/199 – osada ludności kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich;
    - Białe nr 16 AZP 51/52/200 – ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego;



- Białe nr 16 AZP 51/52/200 – ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
  - a) 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,
  - b) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 1568 z dn. 17.09.2003).
- 2) objęcie prawną ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków terenu dawnego zespołu folwarcznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4RMA** i terenu istniejącego kościoła, oznaczonego symbolem **6U** wraz z istniejącym starodrzewiem przy tych obiektach oznaczonych symbolami **1EZ** i **3EZ**.
- 3) ochronę, utrzymanie i zachowanie w należyтым stanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych.
  - a) w wypadku kolizji w/w obiektów z jezdniami ulic ustala się przeniesienie ich z pasa ulicznego w bezpośrednio bezkolizyjne sąsiedztwo.

## § 8

### Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) tereny usługowe związane z bezpieczeństwem publicznym, oznaczone symbolem **1U**,
  - 2) tereny usługowe związane z usługami oświaty, kultury i sportu, oznaczone symbolem **3U**,
  - 3) tereny urządzonej zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP** (od **1ZP** do **9ZP**).
  - 4) parkingi publiczne ogólnodostępne, oznaczone symbolami **1KP** i **2KP**,
  - 5) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDPj**, **KDPP**,
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 pkt. 1), (**1U**) plan ustala:
  - a) funkcję podstawową - zabudowa usługowa związana z bezpieczeństwem publicznym,
  - b) funkcję uzupełniającą - usługi kultury, oświaty, gastronomii, itp.
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej,
    - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
    - d) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
    - e) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (9m),
    - b) geometria dachu: układ połączeń dachowych - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: dowolna.

- c) obiekty pomocnicze (garaże) zlokalizowane w jednej kubaturze z obiektem głównym,
  - d) szerokości elewacji frontowych budynku (wzdłuż dróg) nieprzekraczające 20m,
  - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - f) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce; budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki wg ustaleń zawartych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zakaz podziału terenu.
- 3.** Na terenie wymienionym w ust. 1 pkt. 2), (**3U**) plan ustala:
- a) funkcję podstawową - zabudowa usługowa związana z oświatą, kulturą i sportem,
  - b) funkcję uzupełniającą - lokale mieszkalne związane z funkcją podstawową.
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej,
  - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,
    - d)** wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się lokalizacje budynków pomocniczych związanych z funkcją podstawową,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (9m),
  - c) szerokość elewacji frontowej dowolna, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu,
  - d) geometria dachów: układ połaci dachowych - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°; główna kalenice dachów dowolne.
  - e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - f) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
  - g) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki wg ustaleń zawartych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zakaz podziału terenu.
- 4.** Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 3), (**ZP**) plan ustala:
- a) funkcję podstawową - urządzona zieleń parkowa,
  - b) funkcja zakazana – wszelka zabudowa kubaturowa.
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, rowów melioracji szczygółowych i zdrowego drzewostanu,

- b) zagospodarowanie terenu zielenią uzupełniającą wysoką i niską oraz wprowadzenie elementów małej architektury,
  - c) obowiązuje dla poszczególnych terenów wykonanie projektów technicznych z wyznaczeniem ścieżek pieszych i rowerowych, elementów małej architektury, śmietników i odpowiednio dobranych nasadzeń (drzewa krzewy i zieleń niska).
- 5.** Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 4), (**KP**) plan ustala:
- a) funkcję podstawową: zespół parkingowy,
  - b) funkcję zakazaną: wszelka zabudowa kubaturowa,
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
- a) procent zagospodarowania parkingów zielenią wysoką i niską na min. 20 % oraz poprzez zastosowanie nawierzchni ażurowych.
- 6.** Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 5), (**KDZ, KDL, KDD, KDPj, KDPp**) plan ustala:
- a) funkcję podstawową: tereny ulic i ciągów pieszojezdnych,
- 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 ulic **KDZ** i **KDL** 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.
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, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć  $\phi$  150,  $\phi$  110,  $\phi$  90mm; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:

- 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej sezonowej i zagrodowej;
- 2) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- 3) utylizacja ścieków dowożonych i doprowadzonych siecią w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Lucieniu,
- 4) wskazane na rysunku plany lokalizacji pompowni ścieków mają charakter orientacyjny. Szczegółowe rozwiązania nastąpią na etapie projektu technicznego. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki dla pompowni, co nie wymaga zmiany planu.
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 tj. ZEP S.A. 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 gminne.
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. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
  - 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,
    - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
    - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15m,
    - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
    - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
    - a) rozstaw linii rozgraniczających – 10m i 12m, wg oznaczenia na rysunku planu,
    - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
    - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 4) **KDPj** - ciągi pieszo-jezdne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – min 5m,
    - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 5) **KDPP** - ciągi piesze:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – min 3m,
    - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 6) **KP** - tereny zespołu miejsc parkingowych:
    - a) urządzenie i zagospodarowanie zgodnie z §8 ust. 2 pkt 4) i przepisami szczególnymi;
  - 7) **KDW** - ulice wewnętrzne, drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
      - 10m dla ulic dojazdowych – KD,
      - min. 5m dla ciągów pieszojezdnych – KPj,
      - min. 3m dla ciągów pieszych – KPP.
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 ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic **KDZ** i **KDL**,
  - 4) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - 5) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - 6) 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 drogowego.

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 terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - b) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej 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 11RM)** 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 i mieszkaniowej jednorodzinnej a także zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej.
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 lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszojezdnych i dróg wewnętrznych,
  - 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 wydzielonych działek na terenach zabudowy zagrodowej, na terenach o funkcjach uzupełniających stosownie do ustaleń § 6 ust.1 pkt 5,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7RM** i **8RM** obowiązuje zakaz rozbudowy obiektów hodowlanych i powiększania hodowli.
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 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 - 900m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1200m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej sezonowej czyli rekreacji indywidualnej 1500m<sup>2</sup>,
    - d) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
    - e) drogi wewnętrzne i dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RMA** (od **1RMA** do **8RMA**) zlokalizowanego na obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Białego plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w powiązaniu z agroturystyką w ramach wyznaczonych na rysunku planu lokalizacji,
  - 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach wyznaczonych na rysunku planu lokalizacji,
  - 3) zakaz wprowadzania innych funkcji,
  - 4) włączenie w ewidencję dóbr kultury i konserwatora przyrody byłego zespołu folwarcznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4RMA**.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) na rysunku planu lokalizacji plan wyznacza granice siedlisk rolniczych w odległości od 4 do 10m od istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
  - 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji oraz przystosowanie obiektów do celów pensjonatowych, z wyjątkiem byłego zespołu folwarcznego, oznaczonego symbolem **4RMA**, dla którego ponadto w/w prace budowlane należy prowadzić w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
  - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działek na terenach zabudowy zagrodowej; na terenach o funkcjach uzupełniających stosownie do ustaleń § 6 ust.1 pkt 5,
  - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 6) dla terenu oznaczonego symbolem **4RMA** projekt zagospodarowania terenu sporządzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 7) dla terenu oznaczonego symbolem **4RMA** obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w istniejące obiekty lub w oddzielnych budynkach, z wyjątkiem siedliska rolniczego, oznaczonego symbolem **4RMA**,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (9m) z wyjątkiem siedliska rolniczego, oznaczonego symbolem **4RMA**, dla którego obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości budynku mieszkalnego,
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 7m), z wyjątkiem siedliska rolniczego, oznaczonego symbolem **4RMA**, dla którego obowiązuje zachowanie istniejących wysokości budynków gospodarczych,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła dowolna, z wyjątkiem siedliska rolniczego, oznaczonego symbolem **4RMA**, dla którego obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii dachów,
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem **4RMA** czyli byłego zespołu folwarcznego, wszelkie prace budowlane należy wykonywać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6.
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziałów siedlisk rolniczych w granicach wyznaczonych terenów **RMA**.

### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **67MN**) 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 50 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) adaptacja istniejących podziałów z poszerzeniem wydzielonych dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających,
  - 6) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
  - 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) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,



- 10) 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 8m),
    - 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: równoległa do ulic **KDL** i **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągów pieszojezdnych **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 6,
    - 7) zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach na terenach przyległych do lasów,
    - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
  4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,
    - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

## § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNs** (od **1MNs** do **18MNs**) ustala się:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej;
  - 2) funkcje uzupełniające - zakaz wprowadzania innych funkcji;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,
  - 3) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,
  - 4) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa sezonowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
  - 7) zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasów.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe (do 8m),
  - 2) szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 - 15m,

- 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulic **KDL** i **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągów pieszojezdnych **KPj**, wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
  - 4) formy zabudowy nawiązujące do dobrych tradycji zabudowy wiejskiej i krajobrazu,
  - 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 do 0,3,
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji rekreacji indywidualnej 1500m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek o nr ew. 176/3 i 176/4, gdzie utrzymuje się powierzchnię działek ok. 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 3) ustala się konieczność dostosowania powierzchni istniejących działek do powierzchni minimum 1500m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek o nr ew. 176/3 i 176/4, gdzie utrzymuje się powierzchnię działek ok. 1000m<sup>2</sup>, z równoczesnym poszerzeniem wydzielonych dróg wewnętrznych: dojazdów do długości 100m – do szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających; dojazdów powyżej 100m – do szerokości 10m w liniach rozgraniczających.

## § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU** (od **1MNU** do **7MNU**) plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami;
  - 2) funkcję uzupełniającą: zakaz wprowadzania innych funkcji, w tym zabudowy mieszkaniowej bez usług.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, lokalnej i ulic dojazdowych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 %,
  - 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) 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 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 mieszkalno-usługowych 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 ulic **KDZ, KDL i KDD**,
  - 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 6,
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1200m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 3) dopuszcza się możliwość podziałów terenu istniejącego zainwestowania, celem wydzielenia dojsć i dojazdów do posesji z zapewnieniem szerokości min. 5m.

## § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową – tereny zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i rzemiosła;
  - 2) funkcję uzupełniającą:
    - a) usługową w zakresie usług rzemieślniczych,
    - b) mieszkaniową dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
  - 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 podstawowa łączona z funkcją uzupełniającą jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (8,5m),
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczająca 25m,
  - 3) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy **KDD**,
  - 4) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 5) zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach na terenach przyległych do lasów,

- 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowej i usługowej - 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m,
  - 3) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów min. 5m.

## § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U ( 2U, 4U, 5U, 6U)** plan ustala:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa;
  - 2) funkcję uzupełniającą:
    - a) mieszkaniową, dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: zbiorczej, lokalnych i dojazdowych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 %,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) adaptacja istniejących podziałów,
  - 6) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,
  - 7) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową, wbudowana w budynki usługowe nieprzekraczająca 30 % powierzchni użytkowej obiektu, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **2U**,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **4U** i **5U** możliwość realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
  - 9) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 10) obowiązuje zachowanie, ochrona i uzupełnianie istniejącego drzewostanu na terenie oznaczonym symbolem **6U**.
  - 11) 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) dla obiektu projektowanego kościoła na terenie, oznaczonym symbolem **2U**:
    - a) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych związanych z funkcją podstawową, takich jak plebania, garaże, jako obiekty samodzielne,
    - b) minimalna wysokość obiektu kościoła: 15m,
    - c) obiekt kościoła powinien stanowić dominantę przestrzenną wśród zabudowy mieszkaniowej i w sąsiedztwie lasu,
    - d) maksymalna wysokość obiektów pomocniczych 1. kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza użytkowe (do 7,5m),
    - e) szerokość elewacji frontowej: dowolna zgodnie z projektem zagospodarowania terenu,

- f) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 50°, główne kalenice dachów - dowolne, zgodnie z projektem budowlanym,
  - g) projekt zagospodarowania terenu winien wyeksponować bryłę kościoła, wprowadzić zieleń i alejki parkowe oraz uwzględnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, zlokalizowanych w południowej części działki,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2.
- 2) dla terenów, oznaczonych symbolami 4U i 5U:**
- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
  - b) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą lub szeregową na terenie oznaczonym symbolem 4U i 5U,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych na terenach oznaczonych symbolem 5U, o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasze,
  - d) szerokość elewacji frontowych:
    - na terenie oznaczonym symbolem 4U - min. 6m,
    - na terenie oznaczonym symbolem 5U - 10m, z tolerancją 20%,
  - e) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główne kalenice dachów równoległe do ulicy **KDD**,
  - f) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - g) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce,
  - h) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - 0,5 dla terenu oznaczonego symbolem 4U,
    - 0,4 dla terenu oznaczonego symbolem 5U.
- 3) dla terenu istniejącego obecnie kościoła, na obszarze oznaczonym symbolem 6U:**
- a) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu na funkcje związane z kultem religijnym, w tym usługi kultury,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu,
  - c) nie dopuszcza się lokalizowania innych obiektów kubaturowych, poza plebanią i obiektami kultu religijnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: do 15m od poziomu terenu,
  - e) szerokość elewacji frontowej: nieprzekraczająca 25 m,
  - f) geometria dachu: układ połaci dachowych dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu – równoległa do północnej granicy działki,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
- 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej - 300m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 4U i 500m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 5U,
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) na terenach, oznaczonych symbolami 2U i 6U, wg ustaleń zawartych na rysunku planu,
    - b) na terenie, oznaczonym symbolem 4U min. 8m,
    - c) na terenie, oznaczonym symbolem 5U min. 20m,
  - 3) dopuszcza się możliwość podziału terenu oznaczonego symbolem 5U.

## § 18

1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** (od **1US** do **10US**) w tym położonych na terenie Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Jeziora Białego plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki;
  - 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową: pola namiotowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona.
2. Zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy na terenach położonych w granicach Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Jeziora Białego,
3. Zasady zagospodarowania terenu poza granicami Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia terenu,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 %,
  - 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
  - 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
4. Zasady kształtowania zabudowy, dla terenów poza granicami Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe lub nieużytkowe (do 8m),
  - 2) układ połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, dla obiektów sytuowanych przy ulicy **KDZ** układ głównej kalenicy równoległy do ulicy,
  - 3) obowiązuje staranna architektura, dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu,
  - 4) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) nie dopuszcza się podziałów nieruchomości.

## § 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** (od **1ZN** do **3ZN**) plan ustala:
  - 1) Teren Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Białego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 220 *Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku* w tym zakaz:
    - a) wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń, z wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych, (od **1RMA** do **8RMA**), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
    - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
    - c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
    - d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
    - e) zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,
    - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
    - g) likwidowania małych zbiorników wodnych, rowów, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
    - h) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

## § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (od **1WS** do **30WS**) 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) lokalizację urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdżalni, przystani itp., dotyczy terenu oznaczonego symbolem **10WS**,
    - d) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i rowów melioracji szczegółowej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów.

## § 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (od **1ZL** do **4ZL**) plan ustala:
  - 1) tereny lasów,
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) zakaz wszelkiej zabudowy,
    - b) zakaz grodzenia.

## § 22

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZLD** (od **1ZLD** do **2ZLD**) plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową – tereny zalesień,
  - 2) funkcję uzupełniającą: zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz przeznaczania terenu na inne cele, niż ustalone w ust.1 pkt 1,
  - 2) zakaz wszelkiej zabudowy,
  - 3) zakaz wydzielania działek budowlanych,
  - 4) zakaz lokalizowania urządzeń liniowych infrastruktury technicznej,
  - 5) uprawa leśna w odległości co najmniej:
    - a) 1,5m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt leśny,
    - b) 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny, stanowiącej własność innego podmiotu,
    - c) 12m od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych.

## § 23

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **EZ** (od **1EZ** do **4EZ**) plan ustala:
  - 1) dla istniejących pomników przyrody: aleja lipowa o nr rejestracyjnym 142 (**1EZ**) i aleja lipowa, prowadząca do kościoła o nr rejestracyjnym 150 (szpalery lip) (**2EZ**) obowiązuje:
    - a) pełna ochrona, zakaz niszczenia, uszkodzania, wycinania drzew,

- b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
  - c) przy zagospodarowaniu otoczenia pomników należy uwzględnić ich ekspozycję oraz wkomponowanie w rodzimy krajobraz,
  - d) w odległości 15m od pnia pomnika obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń, wszystkie prace winny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
- 2) dla pozostałych terenów, oznaczonych symbolami **3EZ** i **4EZ** obowiązuje:
- a) ochrona i sukcesywne uzupełnianie istniejących szpalerów lip i kasztanowców, poddanie ich prawnej ochronie przyrody przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody oraz ustalenia zawarte w pkt. 1).

#### **§ 24**

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**

#### **§ 25**

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

#### **§26**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

#### **§27**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Tomasz Bronisław Lewandowski