

# **WÓJT GMINY GOSTYNIN**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI GORZEWO I KLUSEK GMINA GOSTYNIN**

### **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 Jaworska-Pejta  
upr. urb. 1500  
mgr inż. arch. Paweł Paprocki  
upr. urb. Nr 850/89  
upr. bud. Nr 157/67  
mgr inż. Andrzej Szymczak  
mgr inż. Anna Grzelak -Cylińska  
mgr inż. Małgorzata Kwiatkowska  
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński  
świadectwo MGPIB nr 322  
tech. fot. Igor Krymow**

**Gostynin – kwiecień – 2005r.**

**UCHWAŁA NR 213/XXXI/2005  
RADY GMINY GOSTYNIN  
z dnia 17 czerwca**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 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 119/XVI/2004 Rady Gminy Gostynin z dnia 24.02.2004r. uchwała się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Gorzewo i Klusek zwany dalej "Planem".**

**Rozdział I  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: 157,6 ha położony we wsi Gorzewo i 10,4 ha położony we wsi Klusek, 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 - linia brzegowa Jeziora Białego wraz z pasem 25m jeziora i rów melioracyjny graniczący z działkami o nr ew. 56/13, 105/2, 230 i 36/1;
  - na wschodzie - wschodnia granica administracyjna wsi Gorzewo;
  - na południu - południowa linia rozgraniczająca drogi gminnej o nr ew. 107; części działek o nr ew. 215/9, 214/9, 213/9, 212/8, 211/8, 449, 448, 447, 444/2, 444/1, 443, 442, 441, 188, 187, 119, 118, 404/2 i 117, stanowiące równocześnie granicę Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego Jeziora Białego, granice opracowania mpzp zespołu zabudowy lotniskowej we wsi Gorzewo – Uchwała Nr 186/XXIV/97 Rady Gminy Gostynin z dnia 28.04.1997r. (Dz. U. Woj. Płockiego Nr 7, poz. 67 z dnia 11.07.1997r.), granice części działek o nr ew. 113, 112, 111, 105, 72, 71, 70/4; granice działek o nr ew. 69/17 i 69/9, południowa linia rozgraniczająca drogi gminnej o nr ew. 104/2, części działek o nr ew. 81/6 i 80/10 i granice działek o nr ew. 435/8, 435/9, 435/10, 435/11.
  - na zachodzie – granice działek o nr ew. 435/11, 447 i 445, droga gminna o nr ew. 354 oraz część działki o nr ew. 446.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

## § 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy, 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 rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
  - 17) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
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 dóbr kultury współczesnej,
  - 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

## § 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, przy czym linie te mogą być uściślone z dokładnością do 1m,
- 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) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania, itp., poza terenem, do którego prowadzący posiada tytuł prawny,
- 12) **usługami nieuciążliwymi** – należy przez to rozumieć usługi niewymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań ...,
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** – jest to nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni działki określona wskaźnikiem,
- 15) **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,

- 16)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 nie- związanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,
- 17)dojazdach** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej.

## **Rozdział II**

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

#### **§ 4**

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem **RM**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **MNs**,
  - 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**,
  - 5) tereny parkingów publicznych, oznaczone symbolem **KP**,
  - 6) tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem **ZN**,
  - 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**,
  - 8) tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem **ZL**,
  - 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**,
  - 10)tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach:
    - ulicy lokalnej - **KDL**
    - ulicy dojazdowej - **KDD**
    - ciągi pieszo-jezdne - **KDPj**
  - 11)tereny dróg wewnętrznych **KW** w kategoriach:
    - ulicy dojazdowej - **KDD**
    - ciągi pieszo-jezdne - **KPj**
  - 12)tereny infrastruktury technicznej: urządzenie elektroenergetyczne, oznaczone symbolem **E**,

#### **§ 5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:
  - 1) dopuszczenie wprowadzenia nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN** i **MNs**,
  - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **RM**, **MN** i **MNs**,
  - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- 4) realizacja ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic lub poza nimi w granicy działki oraz w zewnętrznych granicach Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych,
  - 5) zakaz grodzenia terenów położonych na obszarach Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych,
  - 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 przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 8) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDL** i **1KDD**,
  - 9) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 10) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **RM**, **MN**, **MNs** i **ZN**,
  - 11) realizacja zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulic **KDL** i **1 KDD**.
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) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
  - 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
  - 3) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
  - 4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, oczek wodnych oraz ukształtowania powierzchni terenu,
  - 5) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (**RM** i **MN**) oraz 70 % (**MNs** i **US**) terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej,
  - 6) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - 7) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów.

## **§ 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

1. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „**arch**” obowiązują:
  - 1) 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,

- 2) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16, poz. 1568 z dn. 17.09.2003)

## § 8

### **Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) ulice w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami: **KDL** i **KDD**,
  - 2) parking publiczny ogólnodostępny oznaczony symbolem **KP**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi:
  - 1) ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 2) ustala się realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDL** i **1KDD** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,
  - 3) ustala się stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - 4) ustala się stosowanie ujednoczonych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy.

## § 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 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  $\phi$  160,  $\phi$  110mm:
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy rolniczej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) szczelne zbiorniki na ścieki lub indywidualny sposób utylizacji ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej sezonowej,
  - 3) dopuszcza się do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

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,
  - 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 min. 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
    - 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 łącza 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 w Gostyninie przy ul. Kowalskiej,
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia.

## § 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
  - 1) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna:
    - szerokość w liniach rozgraniczających - 15m i 10m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
    - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
    - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 2) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:



- rozstaw linii rozgraniczających – min. 10m,
  - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 3) **KDW** - drogi, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 10m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) **KP** - tereny zespołu miejsc parkingowych:
- urządzenie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) **KDPj, KPj** - ciągi pieszo-jezdne:
- szerokość w liniach rozgraniczających – min 5m,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
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 **KDL** i **1 KDD**,
  - 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.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych 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:
    - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - 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,
  - 4) dla terenu parkingów publicznych ogólnodostępnych oznaczonego symbolem – **KP**:
    - powierzchnię biologicznie czynną - 30 %, poprzez zastosowanie nawierzchni ażurowych,
    - zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektu dozoru o powierzchni zabudowy do 10m<sup>2</sup>.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

## § 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 10RM)** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, obsługi rolnictwa, jako towarzysząca funkcji podstawowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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,
    - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji oraz adaptacje podziałów geodezyjnych,
  - 3) 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,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do 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 do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (10,5m) i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (7,5m),
    - 1) wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 7m),
    - 2) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy, główna kalenica równoległa do ulic **KDL** i **KDD**,
    - 3) 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:
    - minimalna powierzchnia działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,
    - minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej powiązanej z usługową - 1200m<sup>2</sup>,
    - minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej sezonowej czyli rekreacji indywidualnej 1500m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
    - drogi wewnętrzne i dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN (od 1MN do 31MN)** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą:

- usługową w zakresie usług nieuciążliwych,
- mieszkaniową sezonową w formie rekreacji indywidualnej,

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 linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione, dostosowane do wartości kartometrycznej mapy,
- 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową (jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące) lub na odrębnych działkach,
- 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 w pkt 3).

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (10,5m) i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (7,5m),
- 2) dopuszcza się lokalizację geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy, główna kalenica dachu: równoległa do ulic **KDL** i **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągów pieszojezdnych **KPj** wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
- 3) budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5m, tj. 1 kondygnacja naziemna, plus poddasze,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 8 - 12m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 6) zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach na terenach przyległych do lasów,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 900m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
- 3) minimalna powierzchnia działki dla funkcji rekreacji indywidualnej - 1500m<sup>2</sup>,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdów 5m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
- 5) dopuszcza się możliwość podziałów terenu istniejącego zainwestowania, celem wydzielenia dojazdów i dojazdów do posesji z zapewnieniem szerokości 5m w liniach

rozgraniczających w porozumieniu z zainteresowanymi właścicielami posesji, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN**, gdzie zabudowa może być realizowana na istniejących działkach.

### § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNs (od 1MNs do 25MNs)** ustala się:
  - 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa sezonowa - rekreacji indywidualnej;
  - 2) funkcje uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
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 linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone do wartości kartometrycznej mapy,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa sezonowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 6) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczonych funkcji z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3),
  - 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
  - 8) na działkach przyległych do lasu zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasu,
  - 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MNs**, na działkach o nr ew. 5/30 i 5/31 dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego sezonowego zlokalizowanego w granicy w/w działek;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe (do 7,5m),
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych – 1 kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 5m),
  - 3) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ połaci dachowych: dwu lub wielospadowy, 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,
  - 6) budowa ogrodzeń – 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 rekreacji indywidualnej 1500m<sup>2</sup>,
  - 2) dopuszcza się adaptację istniejących podziałów z poszerzeniem wydzielanych dróg wewnętrznych: dojazdów do długości 100m – do szerokości 5m w liniach rozgraniczających, dojazdów powyżej 100m – do szerokości 10m w liniach rozgraniczających,

## § 14

1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **US (od 1US do 5US)** ustala się:
  - 1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki;
  - 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,
  - 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
  - 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków – do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe (do 10m),
  - 2) układ połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dla obiektów sytuowanych przy ulicy **KDL** układ głównej kalenicy równoległy do ulicy,
  - 3) obowiązuje staranna architektura, dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu;
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających,
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 3000m<sup>2</sup>,
  - 3) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu,
  - 4) minimalna szerokość frontu działki – 40m.

## § 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:
  - 1) na terenie Zespołów Przyrodniczo – Krajobrazowych zabrania się:
    - a) wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń,
    - b) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów,
    - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
    - d) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
    - e) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
    - f) zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,
    - g) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
    - h) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
    - i) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - 2) dla istniejących pomników przyrody obowiązuje:
    - a) pełna ochrona, zakaz niszczenia, uszkodzenia, 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, wszystkie prace winny być prowadzone pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

## § 16

1. Wyznacza się tereny otwarte bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) funkcja podstawowa: tereny rolne;
    - b) funkcja zakazana: wszelka zabudowa.
  - 2) nie przewiduje się grodzenia terenów.

## § 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:
  - 1) tereny wód śródlądowych;
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
    - b) lokalizacja urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
    - c) lokalizacja urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdźalni, przystani itp.

## § 18

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

## § 19

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** plan ustala:
  - 1) funkcję podstawową – tereny zalesień,
  - 2) funkcja uzupełniająca: nie występuje.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz przeznaczania terenu na inne cele, niż ustalone w ust.1 pkt 1,
  - 2) zakaz wszelkiej zabudowy,
  - 3) zakaz grodzenia,
  - 4) zakaz wydzielania działek budowlanych,
  - 5) zakaz lokalizowania urządzeń liniowych infrastruktury technicznej,
  - 6) 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.

## **§ 20**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZNd** ustala się:
  - 1) konieczność przywrócenia obecnego ukształtowania i użytkowania terenu oraz krajobrazu do stanu pierwotnego,
  - 2) obowiązuje obsadzenie powierzchni drzewami, przy zastosowaniu gatunków dominujących w okolicy.

## **§ 21**

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

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

### **§ 22**

- Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
- a) 5 % dla terenu MN,
  - b) 10 % dla terenu MNs,
  - c) 15 % dla terenu US.

### **§23**

Traci moc uchwała Rady Gminy Gostynin z dnia 26 kwietnia 2000r. Nr 167/XIV/2000 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 103 z dnia 5 września 2000r., poz. 1018) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin w części wsi Gorzewo z przeznaczeniem pod zabudowę lotniskową na działkach o nr ew. 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/9, 2/10, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 6/3, 6/4, 6/5, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/14, 6/15, 6/16, 6/17, 6/20, 6/21, 6/22, 6/23, 6/24, 6/25, 6/26, 6/27, 6/28, 6/29, 6/30.

### **§24**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

### **§25**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Tomasz Bronisław Lewandowski