

UCHWAŁA Nr 207/XXXV/2017

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr 125/XXII/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 29 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałkówki, Lucień i Kazimierzów”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. dla działki nr ewid. 101 w m. Miałkówki, gmina Gostynin

Rada Gminy stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 101 w miejscowości Miałkówki, gmina Gostynin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W Studium działka nr ewid. 101 położona jest w obszarze określonym jest jako „strefa potencjalnego rozwoju układu osadniczego, strefa preferowana do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej”

oraz uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 101 w miejscowości Miałkówki gmina Gostynin, zwany dalej „planem”.

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje:

- 1) obszar położony w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 - Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono znakiem graficznym oraz liczbami kolejno od 1 do 4 na Załączniku Nr 1 i obejmują działkę nr ewid. 101 położoną w m. Miałkówki.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w §1 ust.1 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały - Załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 3.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy.

§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 5. 1 Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednio symbolami literowymi,
- 5) klasa ulicy publicznej; teren dla jej poszerzenia oznaczony symbolem literowym.

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są informacjami:

- 1) orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) sąsiednie tereny lasów,

- 3) sąsiednie tereny rolnicze,
- 4) istniejąca ulica publiczna dojazdowa i oś jej jezdni,

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren w granicach wskazanych na rysunku planu - załącznik Nr 1, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają po osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie związane z przeznaczeniem podstawowym. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane równocześnie z przeznaczeniem podstawowym lub po zrealizowaniu funkcji podstawowej;
- 8) **obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną jako obligatoryjną lub nieprzekraczalną maksymalną granicę usytuowania w planie wskazanych w planie budynków w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę lub drogę; poza linie zabudowy w kierunku ulicy lub drogi wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynków, lecz nie więcej niż 2,5 m oraz zajmować łącznie powierzchnię nie większą niż 10 m² w rzucie poziomym na jednej działce. Elewacje frontowe budynków winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy obowiązujących liniach zabudowy lub równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego;
- 9) **miejscach do parkowania** - rozumie się przez to miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na danym terenie; miejsca te mogą być urządzone jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, a także pojedynczy budynek garażowy, garaż zblokowany z budynkiem o innej funkcji lub wiata garażowa, stosownie do ustaleń w uchwale;
- 10) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności gospodarczej zakwalifikowanej do usług zgodnie z przepisami dotyczącymi systemu identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej **do usług konsumpcyjnych**; należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, usługi bytowe, powszechnego zapotrzebowania, a także związane z obsługą rekreacji i wypoczynku;
- 11) **wiacie** - należy przez to rozumieć zadaszenie na słupach o powierzchni zabudowy do 50 m², nie posiadające ścian;
- 12) **proekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych jak np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp.;
- 13) **bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć możliwość bezpośredniego zjazdu z ulicy lub drogi na działkę budowlaną;

Rozdział II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz wskazuje się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi wg podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 2) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (budynki letniskowe);
 - 3) **KDDp** – teren publiczny; poszerzenie ulicy klasy dojazdowej;
 - 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
2. Na całym obszarze objętym planem, nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
3. Stosownie do ustaleń zawartych w § 3 pkt 7 szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², za wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dla stacji transformatorowej stosownie do ustaleń zawartych w § 14 ust. 3 pkt 3).

§ 8. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma plastyczna tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową; maksymalna ich powierzchnia może wynosić 1,5 m²;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na obiektach i terenach przeznaczonych dla rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa);
- 3) nie dopuszcza się realizacji wolnostojących: tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów oraz ich umieszczania na ogrodzeniach;
- 4) nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu na elewacjach budynków, obowiązuje stosowanie pastelowych odcieni w kolorystyce elewacji obiektów budowlanych;
- 5) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz o wysokości powyżej 2,0 m;
- 6) ogrodzenia należy realizować w linii rozgraniczającej ulicy i drogi oraz w granicy działek; dopuszcza się wycofanie bramy i furtki max. 2 m w głąb własnej działki.
- 7) nie dopuszcza się realizacji zdefiniowanych w przepisach odrębnych tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów potrzebnych na czas budowy oraz zagospodarowywania terenu zgodnie z planem.

§ 9.1. Na całym obszarze objętym planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 2) zakaz dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody

- lub racjonalnemu zagospodarowaniu terenu;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wszelkiej działalności usługowej powodującej wytwarzanie odpadów niebezpiecznych;
 - 5) obowiązuje zabezpieczenie środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki;
 - 7) zachowanie wartości kulturowych osadnictwa o cechach regionalnych - architektura obiektów budowlanych winna nawiązywać do regionalnego stylu zabudowy;
 - 8) istniejący na terenie drzewostan podlega ochronie stosownie do przepisów odrębnych, powierzchnia biologicznie czynna winna być kształtowana z zastosowaniem gatunków właściwych dla siedliska;
 - 9) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, w szczególności zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
 - 10) obowiązuje uporządkowana, selektywna gospodarka odpadami stałymi, zgodnie z regulacjami gminnymi.
2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących wskazanych terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem; tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami MNU, ML.
3. Wskazuje się, że obszar planu jest położony w granicach Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego; warunki zagospodarowania terenów i obiektów ustalone w planie uwzględniają przepisy odrębne, w tym Rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17.05. 2005 r. w sprawie Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562).

Rozdział III

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU:

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym możliwość wydzielenia w jednorodzinny budynek mieszkalny lokal użytkowy stosownie do przepisów ustawy Prawo budowlane;
 - b) zabudowa usługowa; funkcja usługowa może być realizowane w formie:
 - lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny,
 - kubatur zblokowanych z budynkiem mieszkalnym,
 - budynku wolnostojącego.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze stosownie do przepisów ustawy - Prawo Budowlane,
 - b) miejsca do parkowania, w szczególności budynki i wiaty garażowe dla samochodów,
 - c) obiekty małej architektury, altany,
 - d) drogi wewnętrzne i chodniki,
 - e) zieleń urządzonej jako powierzchnia biologicznie czynna.

- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
- obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, obiektów usługowych z działalnością wytwarzającą odpady niebezpieczne,
 - usług produkcyjnych w lokalu użytkowym,
 - budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty za wyjątkiem oświaty przedszkolnej i szkolnictwa,
 - obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - budynków garażowych o łącznej liczbie miejsc postojowych powyżej 3 miejsc;
 - miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m, stosownie do ustaleń w § 8 pkt 5) nin. uchwały,
 - tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- Linie zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków usługowych i budynków usługowych zblokowanych w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wyznacza się jako obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulicę i drogę, w odległościach wskazanych na rysunku planu odpowiednio: 12 m od południowej linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDDp, 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW oraz 14 m od granicy użytku leśnego oznaczonego jako informacja symbolem ZL,
 - dla pozostałych budynków o funkcji podstawowej wskazane na rysunku planu linii zabudowy są maksymalnymi nieprzekraczalnymi,
 - dla obiektów o funkcji uzupełniającej obowiązują szczególne warunki sytuowania budynków ustalone w ust. 2 pkt. 4 lit. b) i c).
 - Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna od strony ulic winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - Gabaryty zabudowy i geometria dachów:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako informacja symbolem KDD,
 - doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatakach;
 - zabudowa garażowa i gospodarcza oraz wiaty garażowe:

- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m,
 - dachy jednospadowe, dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, układu kalenic nie ustala się;
- c) obiekty małej architektury i altany o wysokości maksymalnie do 3,0 m,
- 4) Szczególne warunki sytuowania obiektów:
- a) budynki garażowe i wiaty garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - b) budynki garażowe i wiaty garażowe oraz budynki gospodarcze mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działkami przyległymi,
 - c) wolnostojące: budynki garażowe, wiaty garażowe i budynki gospodarcze winny być oddalone od wskazanych linii zabudowy w odległości minimum 10 m,
 - d) w pasie terenu wskazanym jako strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia § 14 ust. 12 i 13 niniejszej uchwały dotyczące ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9;
 - 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 lit. c);
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. j).
4. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna poprzez: ulicę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDDp, stanowiącą pas terenu przeznaczony na poszerzenie istniejącej ulicy KDD, która jest wskazana jako informacja na rysunku planu oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.
5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla pojazdów w ilości co najmniej:
- 1) dwa miejsca do parkowania na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 2) dla funkcji usługowych – dwa miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla funkcji handlowych – trzy miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - 2 miejsca;
 - 4) dla funkcji handlowych i usługowych – jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa ulicznego winien wynosić od 80° do 90°;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających warunków pkt. 1, 2 i 3 dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dla stacji transformatorowej.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ML:

1. Ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (budynki letniskowe); dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku letniskowego na jednej działce budowlanej.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury, altany,
 - b) drogi wewnętrzne i chodniki,
 - c) miejsca do parkowania realizowane jako niezadaszone miejsca postojowe;
 - d) miejsca do parkowania realizowane jako wiaty garażowe; dopuszcza się realizację wyłącznie jednej wiaty na działce budowlanej,
 - e) zieleni urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
 - a) wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
 - d) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m, stosownie do ustaleń w § 8 pkt 5) nin. uchwały.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Linie zabudowy dla budynków letniskowych wyznacza się jako obowiązującą w stosunku do linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW w odległości 6 m, a od wschodniej granicy użytku leśnego w odległości 14 m, wg wskazań na rysunku planu; dla wiat garażowych obowiązują szczególne warunki sytuowania ustalone w pkt 6).
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 65% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna od strony ulic winna być ukształtowana jako zieleni dekoracyjna.
- 3) Gabaryty zabudowy letniskowej i geometria dachu:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°; układu kalenic nie ustala się.
- 4) Gabaryty wiaty garażowej i geometria dachu:
 - a) wysokość maksymalnie 4,5 m,
 - b) dachy jednospadowe, dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°; układu kalenic nie ustala się.
- 5) Obiekty małej architektury i altany o wysokości maksymalnie do 3,0 m.
- 6) Szczególne warunki sytuowania obiektów:
 - a) wiaty garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem letniskowym,
 - b) wiaty garażowe mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działkami przyległymi,
 - c) wolnostojące wiaty garażowe winny być sytuowane od wskazanych obowiązujących linii

zabudowy w odległości minimum 10 m.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9;
 - 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem;
 - 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 lit. c).
4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW.
5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w ilości co najmniej – jedno miejsce na każdą działkę budowlaną.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa ulicznego winien wynosić od 80° do 90°;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających warunków pkt. 1, 2 i 3 dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dla stacji transformatorowej.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Dla terenu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDDp:

1. Ustala się pas terenu oznaczony na rysunku planu symbolem KDDp, przeznaczony na poszerzenie istniejącej ulicy klasy dojazdowej:
 - 1) szerokość terenu od 3,4 m do 3,6 m w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu;
 - 2) trójkąty widoczności na zjeździe o wymiarach 6 m x 6 m wg wskazań na rysunku planu.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez zjazdy na działki budowlane.

§ 13. Dla terenów drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW:

1. Ustala się parametry techniczne:
 - 1) droga wewnętrzna jedno jezdniowa o dwóch pasach ruchu;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, plac do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m wg wskazań na rysunku planu; w miejscu zmiany kierunku jazdy trójkąty widoczności o wymiarach 6 m x 6 m wg wskazań na rysunku planu.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez zjazdy na działki budowlane.

§ 14. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Obowiązuje zasada, że przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej może być realizowana z zachowaniem dostępu do terenów, na których znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych.
3. Budowa sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej winna odbywać się wg następujących zasad:
 - 1) dla obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy ustala się zasadę realizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy i drogi wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem zasady, że sieć uzbrojenia terenu powinna być prowadzona w pobliżu granic własności, wzdłuż planowanego i istniejącego uzbrojenia terenu;
 - 3) dopuszcza się poza liniami rozgraniczającymi ulicy i drogi wewnętrznej dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wydzielanie działek o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych, w szczególności dla lokalizacji stacji transformatorowej.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową w pasie terenu oznaczonym symbolem KDDp i rozbudowę tej sieci w drodze oznaczonej symbolem KDW, z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) parametry sieci wodociągowej od Ø 90 mm do Ø 110 mm;
 - 2) należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
 - 3) do czasu budowy sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem KDW, umożliwiającej wykonanie przyłączy do działek budowlanych, dopuszcza się realizację indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę.
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:
 - 1) docelowo ustala się odprowadzanie nieczystości płynnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, minimalna średnica przewodów tłocznych Ø 90, grawitacyjnych Ø 110 mm; należy zachować zasadę przebiegu trasy sieci kanalizacji sanitarnej w drodze KDW równoległe do pozostałych sieci;

- 2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub realizację indywidualnych systemów utylizacji ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne i indywidualnych systemów utylizacji ścieków, na działkach budowlanych mających do niej dostęp;
 - 4) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych na terenach oznaczonych symbolem MNU, obowiązują rozwiązania określone w przepisach odrębnych.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu wyłącznie w granicach własnych działek budowlanych; dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające, z zachowaniem przepisów odrębnych.
 7. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz wywóz na składowisko odpadów, w szczególności:
 - 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
 - 2) nie dopuszcza się wytwarzania odpadów niebezpiecznych w działalności usługowej stosownie do ustaleń w § 10 ust. 1 pkt 3a).
 8. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii bezpiecznych ekologicznie; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki.
 9. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną ustala się z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia poprzez ich przebudowę, rozbudowę i budowę, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci. Do założeń projektowych sieci przyjęto maksymalne moce przyłączeniowe wg typów obiektów:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i letniskowe zasilane trójfazowo – 16,5 kW/dom przy zabezpieczeniu głównych 20 A;
 - 2) lokale i budynki usługowe zasilane trójfazowo – 13 kW/dom, zasilane jednofazowo – 4,4 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 16A.
 10. Przyłącza energetyczne nn realizować jako kablowe z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia.
 11. Stacje transformatorowe napowietrzne lub budynkowe można lokalizować wg warunków ustalonych w § 7 ust. 4.
 12. Ustala się na terenie znaczonego na rysunku planu symbolem MNU szerokość strefy ochronnej dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - w pasie o szerokości 7,5 m od osi linii w każdą stronę.

13. Ustala się strefy ochronne dla linii kablowych: 15 kV - w pasie o szerokości 1,5 m od osi linii w każdą stronę, dla linii 0,4 kV - w pasie o szerokości 1,0 m od osi linii w każdą stronę.
14. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 12 i 13 obowiązuje zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej.
15. Oświetlenie terenu realizować należy liniami napowietrznymi lub kablowymi nn z latarniami ulicznymi w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDDp i KDW w odległości min. 0,5 m od krawędzi jezdni, z zachowaniem przepisów odrębnych .
16. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne i teleinformatyczne dopuszcza się z sieci administrowanej przez różnych operatorów; w szczególności należy zabezpieczyć awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
17. Ustala się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDDp i KDW możliwość budowy i rozbudowy systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

Rozdział V

Przepisy końcowe

- § 15. **Stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU i ML - 10%,
 - b) dla pozostałych terenów - 0 %.
- § 16. **Traci moc uchwała** Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówki, Lucień i Kazimierzów, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszą uchwałą.
- § 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.
- § 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 19. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Gostynin.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski