

UCHWAŁA NR 186/XXIV/97
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 28 kwietnia 1997

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej we wsi Gorzewo - gmina Gostynin

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst - Dz.U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy

u c h w a ł a

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej we wsi Gorzewo, zwany dalej "planem".

ROZDZIAŁ 1. - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Plan zawiera ustalenia w zakresie warunków podziału nieruchomości, zabudowy i zagospodarowania oraz zasad i warunków uzbrojenia terenu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Tereny rolne objęte planem uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze odpowiednio: Wojewody Płockiego - Nr GG-VI.6012-49/94 z dnia 02.12.1994 r. i Rady Gminy Gostynin - uchwała Nr 155/XVII/94 z dnia 26.05.1994 r.
4. Do planu dołączona jest prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 2

Granice terenu objętego planem obejmują działki Nr ewid: 114/2, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 116, 226/3, 226/5 i 226/6 we wsi Gorzewo gmina Gostynin i zostały oznaczone na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie podstaw prawnych dla podziału gruntów rolnych przeznaczonych do zabudowy
- 2) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) warunki zabudowy, jej architektoniczne kształtowanie oraz zasady i warunki zagospodarowania działek budowlanych
- 2) warunki obsługi komunikacyjnej, w tym linie rozgraniczające ulic i dróg obsługujących zespół zabudowy
- 3) linie rozgraniczające projektowanych do wydzielenia działek budowlanych
- 4) zasady i warunki technicznego uzbrojenia
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy rozumieć przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą.
- 2) **planie ogólnym gminy** - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzony uchwałą Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin w dniu 5.XII.1994 r.
- 3) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gostynin.
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć Załącznik Nr 1 do uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000.

- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
- 6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę prawnie ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu a także jako projektowane granice własności (władania) poszczególnych działek budowlanych .
- 7) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę sytuowania frontowych ścian budynków, a także fragmentów budynków zaliczonych wg normy PN-69/13-02360 do kubatury budynków w całości lub w 50 %.
- 8) **intensywności zabudowy** - rozumie się jako stosunek powierzchni zabudowanej na terenie działki budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki i wyrażona jest w procentach.

ROZDZIAŁ 2. - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6.

1. Dla zespołu działek letniskowych oznaczonych na rysunku planu numerami identyfikacyjnymi kolejno od 1 do 14 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) **przeznaczenie terenu**: zabudowa i zagospodarowanie terenu wyłącznie na cele letniskowe
 - 2) **linie rozgraniczające działek letniskowych** ustala się jako:
 - a) **ustalone** wg wskazanych na rysunku planu odległości odniesionych do punktów stałych; linie te mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy, na której sporządzono rysunek planu tj.w granicach tolerancji $\pm 1.0m$

b) postulowane jako linia zalecana dla ustalenia granicy pomiędzy działką Nr ewid. 114/9 a projektowaną działką Nr identyfikacyjny 4, w celu poprawienia warunków zabudowy i zagospodarowania tych działek.

3) linie zabudowy letniskowej ustala się jako:

a) ściśle określone - tj. ustalone w odległości od krawędzi projektowanej jezdni ulic wg wymiarów wskazanych w rysunku planu

b) dopuszcza się odstępstwa od ściśle określonej linii zabudowy i ustanowienia jej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jako linii zabudowy określonej w wyniku usytuowania budynku na granicy działek oznaczonych Nr identyfik. 2, 3, 4 za zgodą odpowiednio właścicieli działek Nr identyfik. 5, 6, 7, 9

c) obowiązuje strefa ochrony jeziora i zakaz lokalizacji budynków letniskowych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora; ustalenia zawarte w §10 pkt.3 obowiązują odpowiednio

4) warunki architektoniczne zabudowy letniskowej:

a) architektura obiektów nie może naruszać wartości krajobrazowych, winna być zbliżona do zabudowy odpowiadającej dobrym tradycjom zabudowy wiejskiej i harmonizować z krajobrazem. Obowiązuje zakaz lokalizacji i użytkowania na cele letniskowe obiektów o charakterze tymczasowym jak barakowozy, obiekty typu kontenerowego itp.

b) obowiązuje zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się obiekty bliźniacze

c) wysokość budynków letniskowych nie może przekroczyć 1,5 kondygnacji licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu

d) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} \div 50^{\circ}$; kalenice dachu głównej bryły budynku należy kształtować wg zasady wskazanej w rysunku planu, pokrycie dachów wszystkich budynków należy wykonać jako niepalne w jednolitym kolorze zbliżonym do koloru dachówki ceramicznej

e) obowiązuje staranne dobranie materiałów budowlanych, wykończenie obiektów i zagospodarowanie terenu

5) obowiązuje ekstensywna zabudowa działek:

- a) powierzchnie poszczególnych działek letniskowych wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg wskazań jak na rysunku planu ustala się nie mniejsze niż 1500 m²
- b) dopuszcza się wydzielenie działki letniskowej oznaczonej na rysunku planu Nr identyfik. 4 o powierzchni mniejszej niż 1500 m² z zachowaniem przeciętnej powierzchni działek w zespole powyżej 1500 m²
- c) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany wyłącznie jeden obiekt letniskowy; funkcje pomocnicze związane z magazynowaniem sprzętu sportowego, ogrodniczego, garażowaniem samochodu itp. należy zrealizować w pomieszczeniach zblokowanych w jedną kubaturę z budynkiem letniskowym.

Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

- d) maksymalną intensywność zabudowy działki ustala się na 10 %.
- 6) ogrodzenie terenu działek od strony ulic dojazdowych oraz od strony jeziora ustala się w jednolitym charakterze dla wszystkich działek; ustala się wysokość ogrodzenia 1.50 od powierzchni terenu, obowiązują ogrodzenia ażurowe harmonizujące z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę i ograniczeniem murów do podmurówki i słupów.

Ogrodzenia od strony ulic i jeziora wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalenia zawarte w § 7 ust.1 pkt.3 obowiązują odpowiednio.

Pomiędzy działkami zaleca się ogrodzenia z siatki lub drewniane; obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń z cegły, materiałów betonowych itp.

- 7) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu ustala się wg § 10.
- 8) warunki obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy ustala się wg § 11.

§ 7.

1. Dla zachowania dostępności do jeziora ustala się:

- 1) obowiązujący pas dostępności do wody o szerokości 4 - 5 m bezpośrednio przylegający do linii brzegowej jeziora

- 2) wyznacza się ogólnodostępny ciąg pieszy o szerokości 4,5 m wzdłuż działki oznaczonej na rysunku planu Nr identyfik. 1, po jej zachodniej stronie
- 3) ogrodzenie działek sąsiadujących z jeziorem należy sytuować w odległości 4-5 m od linii brzegowej jeziora dla zachowania pasa dostępności do wody ustalonego w ust. 1.

§ 8

1. Dla działki budowlanej oznaczonej na rysunku planu Nr identyfik. 15 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie działki: jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa; dopuszcza się przekształcenie zabudowy na cele letniskowe lub dla celów wypoczynku na zasadach "agroturystyki" po uprzednim uporządkowaniu gospodarki ściekowej wg zasad i warunków ustalonych w § 10.
2. Wyklucza się możliwość użytkowania istniejącego budynku gospodarczego do chowu zwierząt i dla jakiegokolwiek działalności mogącej powodować uciążliwość dla terenów sąsiednich; powyższe obowiązuje po wydzieleniu i zabudowie terenów działek sąsiadujących z działką oznaczoną na rysunku planu Nr identyfik. 15.

§ 9

1. Dla działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu Nr identyfik. 16, 17, 18 pozostającymi w strefie A.MR wyodrębnionej w planie ogólnym gminy ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu: jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa letniskowa; dopuszcza się realizację obiektów usługowych związanych z obsługą ludności i turystyki pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własności. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, składowisk, baz magazynowych i hurtowni
 - 2) linie rozgraniczające działek budowlanych ustala się jako:

- a) ustalone wg wskazanych na rysunku planu odległości odniesionych do punktów stałych; linie te mogą podlegać uściśleniu stosownie do wartości kartometrycznej mapy na której sporządzono rysunek planu tj. w granicach tolerancji $\pm 1,0$ m
- b) postulowana - tj. linia zalecana dla ustalenia południowej granicy działki Nr ewid. 114/9 w celu poprawienia warunków zabudowy i zagospodarowania sąsiadujących ze sobą działek budowlanych

3) linie zabudowy ustala się jako:

- a) ściśle określone tj. w odległości 25,0 m od krawędzi projektowanej jezdni (28,0 m od osi istniejącej drogi) drogi gminnej Nr 6; jest to linia na której należy sytuować wyłącznie budynki mieszkaniowe, letniskowe lub usługowe zgodnie z przeznaczeniem działek budowlanych określonych w ust.1).

4) warunki architektoniczne zabudowy:

- a) architektura obiektów o różnym przeznaczeniu nie może naruszać wartości krajobrazowych, winna być zbliżona do zabudowy odpowiadającej dobrym tradycjom zabudowy wiejskiej i harmonizować z krajobrazem. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym jak barakowozy, obiekty typu kontenerowego itp.
- b) obowiązuje zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się obiekty bliźniacze
- c) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć 2,5 kondygnacji, a budynków letniskowych 1,5 kondygnacji, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu
- d) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} \div 50^{\circ}$; kalenice dachu głównej bryły budynku należy kształtować wg zasady wskazanej na rysunku planu
- e) obowiązuje staranne dobranie materiałów budowlanych, wykończenie obiektów i zagospodarowanie terenu

5) obowiązuje ekstensywna zabudowa działek:

- a) powierzchnie poszczególnych działek budowlanych wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg wskazań jak na rysunku planu ustala się nie mniejszą niż 1500 m²
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki oznaczonej na rysunku planu Nr identyfik. 16 o powierzchni mniejszej niż 1500 m² z zachowaniem przeciętnej powierzchni działek w zespole powyżej 1500 m²
 - c) realizacja zabudowy letniskowej może odbywać się na warunkach ustalonych w § 6 pkt.1 ust.5 c, d)
 - d) maksymalną intensywność zabudowy na działkach przeznaczonych na cele inne niż letniskowe ustala się do 30 %
- 6) ogrodzenie terenu działek obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt.1 ust.6 odpowiednio
 - 7) warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu ustala się wg § 10
 - 8) warunki obsługi komunikacyjnej zespołu zabudowy ustala się wg § 11.

§ 10

1. Ustala się następujące warunki i zasady technicznego uzbrojenia terenu:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, z zachowaniem warunków określonych odrębnymi przepisami
- 2) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla poszczególnych działek do czasu realizacji wodociągu wiejskiego
- 3) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach usytuowanych wg zasady wskazanej na rysunku planu; wywóz do punktu zlewnego w oczyszczalni w Gostyninie.

Obowiązuje strefa ochrony jeziora i zakaz lokalizacji zbiorników na ścieki w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora.

- 4) zaleca się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków o gwarantowanej atestem jakości
- 5) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie ogrzewania budynków pod warunkiem zastosowania technologii ekologicznych
- 6) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach z obowiązkiem indywidualnego wywozu na gminne wysypisko śmieci w Gostyninie lub do wiejskich punktów gromadzenia odpadów; zaleca się segregację odpadów
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach technicznych określonych przez Zakład Energetyczny na podstawie odrębnych przepisów; ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w miejscu wskazanym na rysunku planu.

§ 11

1. Obsługę komunikacyjną zabudowy ustala się na następujących warunkach:

- 1) zespół działek budowlanych powiązać z drogą gminną Nr 6, dla której rozstaw linii rozgraniczających wynosi 15 m zgodnie z ustaleniami planu ogólnego gminy
- 2) ustala się przebieg ulic dojazdowych D 1/2 i D 1/1 o rozstawie linii rozgraniczających wskazanych odpowiednio na rysunku planu
- 3) zabezpiecza się dostęp do jeziora ciągiem pieszym o szerokości 4,5 m wyznaczonym wzdłuż zachodniej granicy działki oznaczonej na rysunku planu Nr identyfik. 1
- 4) miejsca parkowania pojazdów zabezpieczyć w granicach działek budowlanych.

§ 12

1. Obowiązuje zachowanie warunków ochrony środowiska przyrodniczego, a w szczególności:

- 1) obowiązuje zakaz zrzutu ścieków bezpośrednio do gruntu oraz do jeziora
- 2) w strefie ochrony jeziora tj. w pasie szerokości 100 m licząc od linii brzegowej jeziora obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, zbiorników nieczystości i innych urządzeń podziemnych

- 3) istniejące drzewa i krzewy na skarpie przyjeziornej podlegają ochronie
- 4) niezabudowaną powierzchnię działek budowlanych zaleca się w maksymalnym stopniu obsadzić zielenią użytkową i ozdobną
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej szpalerowej wzdłuż granic działek letniskowych sąsiadujących z działkami o innej funkcji
- 6) wszelkie uciążliwości związane z dopuszczoną funkcją usługową na działkach oznaczonych na rysunku planu Nr identyfik. 16, 17 i 18 winny być ograniczone do granic własności
- 7) parkowanie pojazdów związanych z działalnością usługową zabezpieczyć w granicach własności (lokalizacji).

ROZDZIAŁ 3. - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

W części dotyczącej ustaleń dla terenów w granicach opracowania i obowiązywania niniejszej uchwały uchyla się treść uchwały Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin z dnia 5.12.1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

§ 14

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości rolnych stawkę procentową w wysokości 25 %.

§ 15

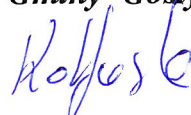
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego.

Przewodniczący

Rady Gminy Gostynin



Halina Kotfasińska