

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

Gostynin - marzec - 2007r.

ex. 1

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r.

o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

1 zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr 267/XL/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 28 marca 2006r. uchwala się:

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

Rozdział I Zakres obowiązywania planu

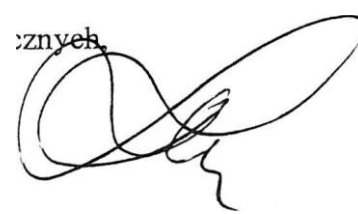
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin o powierzchni około 45ha położony w obrębie wsi Mysłownia Nowa i Jaworek, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
 - o na północy - oś istniejącej drogi powiatowej o nr 87;
 - na wschodzie - oś drogi gminnej (działka o nr ew. 66 - poprzedni nr ew. 51);
 - na południu - oś drogi gminnej (działka o nr ew. 51);
 - na zachodzie - oś drogi gminnej (działka o nr ew. 14).
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,
 - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - załącznik nr 4.

§ 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
 - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

znych.

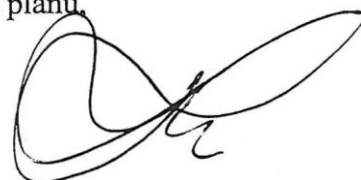


- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 8) zasad i warunków podziału nieruchomości,
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 3) granic obszarów wymagających scaleń,
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - 6) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 7) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 9) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
 - 10) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
 - 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) **liniach podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu.



- 8) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowić 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 ,
- 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych
- o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 14) **ulicy, pasie ulicznym** - należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 15) **drodze** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleni publicznej

1a,



- 16) **dojazdach** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,
- 17) **wymaganiach parkingowych** - należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

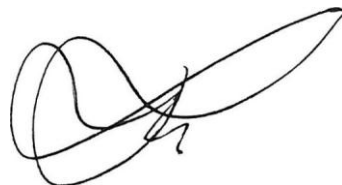
- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny rolne, oznaczone symbolem R,
- 4) teren lasu, oznaczone symbolem **ZL**,
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 6) tereny dróg publicznych KD w kategoriach:
 - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - b) ulic lokalnych - **KDL**
 - c) ulic dojazdowych - **KDD**
- 7) tereny dróg wewnętrznych **KDW** w kategoriach:
 - a) ciągu pieszo-jezdnego - **KPj**

§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 i MN,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach RM i MN,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 7) Z.aka.7. zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic **KDZ** i **KDL**,



- 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **RM i MN** o powierzchni większej niż $1m^2$,
 - 10) realizacja zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulicę **KDZ**,
 - 11) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania znacznych zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się następujące zasady:

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



§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:

1) W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych:

- AZP 52/52/37 - w obrębie działki o nr ew. 25;

- ® AZP 52/52/39 - w obrębie działek o nr ew. 47/1, 47/5 i 47/3;

- a AZP 52/52/42 - w obrębie działki o nr ew. 36

na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 8

Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) ulice w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1 plan ustala:

a) funkcję podstawową: tereny ulic,

1) Zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

b) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,

c) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ** z zastosowaniem roślinności odpornej na zanieczyszczenia komunikacyjne,

d) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,

e) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,

f) konieczność zapewnienia warunków do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

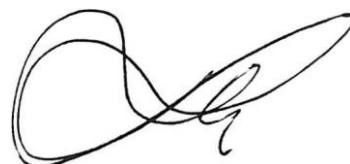
§ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.



- 1) sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasie drogowym drogi powiatowej w uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi.
3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego opartego na ujęciu w Bielawach, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg - sieć (j) 110; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - 1) szczelne zbiorniki na ścieki na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej; zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
 - 2) utylizacja ścieków dowożonych w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Gostyninie,
 - 3) docelowo istnieje możliwość budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na programowaną oczyszczalnię ścieków w Bielawach.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - 1') dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek łączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
 - 2) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy,
 - 3) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Wnioskodawcy. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym,
 - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
 - 5) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
 - a) Zaka? zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.

/

8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, zgodnie z regulacjami gminnymi,
10. Z'opatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową 1° w Gostyninie. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
 - 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - 20m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulica dojazdowa:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo - od 10m do 12m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 4) **KDW** - ulice wewnętrzne,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu od 6m do 10m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) > możliwość prowadzenia ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy **KDZ**,
 - 4) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 5) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) Ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.



4. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic
0 rozstawie min. 12m;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
a) dla zabudowy rolniczej i mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2
właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

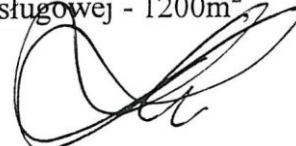
Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 1 1

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (od 1RM do 2RM)** plan ustala:
 - 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej,
 - 3) funkcja zakazana: fermy hodowlane.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic zbiorczej, lokalnych, dojazdowych i drogi wewnętrznej,
 - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni wydzielonych działek na terenach zabudowy zagrodowej,
 - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8,5m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica prostopadła do ulicy **KDZ**, równoległa do ulic **KDL** i **KDD**,
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno
1 zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo -

usługowej - 1200m²



- c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
- d) drogi wewnętrzne i dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,
- e) w przypadku wydzielenia z terenów rolnych działek budowlanych wzdłuż ulic, należy zabezpieczyć dostęp do dróg publicznych do pozostałych terenów rolnych na etapie geodezyjnego projektu podziału działki.

§12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 2MN) plan ustala:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcję uzupełniającą:
 - a) usługową w zakresie usług nieuciążliwych,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych i dróg wewnętrznych,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 %,
- 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione,
- 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
- 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
- 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8,5m),
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja naziemna, plus poddasze (do 7m),
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
- 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: prostopadła do ulicy **KDZ**, równoległa do ulic **KDL** i **KDD**, prostopadła lub równoległa do ciągu pieszojezdnego **KPj**, wyznaczona przez pierwszy wybudowany przy tym ciągu obiekt.
- 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.



4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m^2 ,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

§13

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

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

§14

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

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

§15

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

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

§16

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania

- i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
 - 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.



Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§17

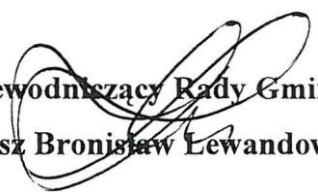
Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości: a) 5 % dla terenu MN.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§19

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


Przewodniczący Rady Gminy
Tomasz Bronisław Lewandowski