

WÓJT GMINY GOSTYNIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie

AUTOR PLANU:

**Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

w składzie:

**Generalny projektant - mgr inż. arch. Alicja Krymowa – upr. urb. Nr 607/88
upr. bud. Nr 113/80**

Zespół projektowy:

**mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urb. 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadcstwo MGPIB nr 322
inż. Andrzej Krymow**

UCHWAŁA NR 210/XXXVI/2009

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 24 listopada 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), 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), w związku z uchwałą Nr 121/XXIV/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 października 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 68/X/2003 z dnia 09 lipca 2003r., uchwala się:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie.

Rozdział I Przepisy ogólne

§1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni 7,5 ha położony we wsi Legarda, 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 – oś drogi krajowej nr 60;
- na wschodzie – oś drogi gminnej nr ew. 205/1 do wsi Podgórze;
- na południu – północna granica działki nr ew. 139 oraz część działki nr ew. 139 (pas ok. 50m pomiędzy działką nr ew. 138/40 a drogą gminną);
- na zachodzie – oś drogi powiatowej nr 31328.

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: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 7) zasad i warunków podziału nieruchomości,
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
 - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
 - 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 5) granic obszarów wymagających scaleń,
 - 6) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 9) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - 10) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 11) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

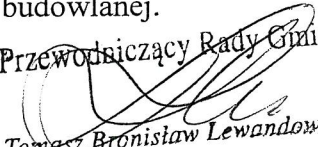
§3 1. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 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 określonym przeznaczeniem, oznaczonym na rysunku planu symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **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,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane łącznie lub alternatywnie do przeznaczenia podstawowego,

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- 8) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć 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),
- 9) **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 roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rekreacji, 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;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 12) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 13) **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,
- 14) **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 publiczną,
- 15) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Brónisław Lewandowski

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 usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem **UMN**,
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**,
- 5) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulicy głównej - **KDG**
 - b) ulicy zbiorczej - **KDZ**
 - c) ulic dojazdowych - **KDD**
 - d) ciągów pieszojezdnych - **KDPj**

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

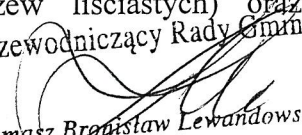
§5 1. Ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu;
 - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
 - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w ich liniach rozgraniczających,
 - 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 ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
 - 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 7) zakaz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych,
 - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
 - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych,
 - 10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

Zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§6 1. Ustala się następujące zasady:

- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
- 2) dopuszczenie poziomu hałasów jak dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. *ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.)* oraz przepisami wykonawczymi,
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

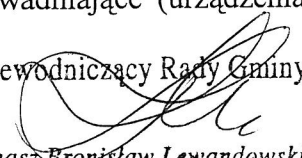
- 4) nakaz zachowania przynajmniej 50% (MN), 30% (UMN) terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
 - 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
2. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej, dla którego ustala się ochronę i kształtowanie środowiska jak dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
- 1) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
 - 2) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień i zakrzewień,
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, od strony lasów ogrodzenia ażurowe.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§7 1. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
- 3) W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 4) Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
- 5) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiórczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć Ø 110, Ø 90mm.
- 6) Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- 7) Odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z powierzchni utwardzonych powierzchniowo do gruntu na nieutwardzone tereny własnych działek,
 - b) z pasów ulicznych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),

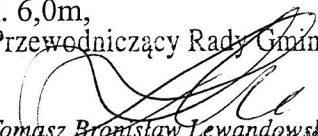
Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

- 8) 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:
- a) 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,
 - b) 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 zarządcę sieci,
 - c) 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 zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- 9) Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- 10) 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 komunalnych,
- 11) Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

§8 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) **KDG** - tereny komunikacji kołowej, droga krajowa, ulica główna:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 30m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,0m,
 - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się sytuowanie środków ochrony akustycznej;
- 2) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m, z wyjątkiem zawężenia o część terenu, oznaczonego symbolem **1RM**,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów;
- 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających 10m (**1KDD**), docelowo 15m (**2KDD**), wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- 4) **KDPj** - ciągi pieszojezdne,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3) 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 zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) zakaz urządzania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
 - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

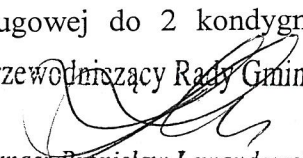
Rozdział III

Przepisy szczegółowe

§9 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **5MN**) plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługowa 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 ulicy dojazdowej (**1KDD**) i ciągu pieszojezdnego (**2KDPj**),
 - 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,
 - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i 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 nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 6m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 16m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy dojazdowej (**1KDD**),
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m.

§10 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
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 ulicy zbiorczej lub ciągu pieszojezdnego,
 - 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
 - 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 8m),
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica o kierunku dowolnym do frontu działki,
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

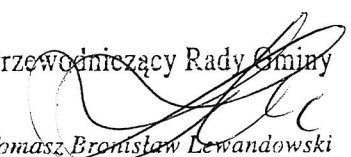
- 1) dopuszcza się możliwość podziału działki na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowo - mieszkaniowej - 350m²,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

§11 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 8m),
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus ewentualnie poddasze,
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy **KDG**,
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej 350m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - 3) dopuszcza się możliwość podziałów terenu istniejącego zainwestowania.

§12 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** i **2ZL** plan ustala:

- 1) tereny lasów,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy,

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

§ 13 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**

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

§15 Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 153/XX/96 z dnia 27 września 1996r.

§16 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski