

UCHWAŁA Nr 222/XXVIII/2013

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 6 lutego 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XV/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 29 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałków, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r.

Rada Gminy stwierdza:

zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałków, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W Studium obszar objęty planem określony jest jako „strefa potencjalnego rozwoju układu osadniczego, strefa preferowana do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej” oraz „tereny zabudowane i preferowane do rozbudowy; obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych”,

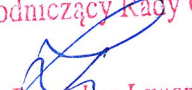
oraz uchwala:

zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałków, Lucień i Kazimierzów, zatwierdzonego uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. zwanego dalej „planem”.

Rozdział I Ustalenia ogólne

- § 1.1. Plan obejmuje obszar położony w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapach w skali 1:1000 - Załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.**
2. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono znakiem graficznym oraz liczbami kolejno od 1 do 43 na Załączniku Nr 1 i na Załączniku Nr 2 liczbami kolejno od 44 do 51.
 3. Obszar, o którym mowa w pkt 2 stanowią:
 - 1) teren oznaczony kolejno liczbami od 1 do 8, który obejmuje działkę nr ewid. 80/5, 80/8 i 80/9,
 - 2) teren oznaczony kolejno liczbami od 9 do 14, który obejmuje działkę nr ewid. 53/3,
 - 3) teren oznaczony kolejno liczbami od 15 do 18, którego granice stanowią: od pkt 15 do pkt 16 - północne granice działek nr nr ewid. 83/3, 83/5, 83/6, 84/3, 85/2, 86/2, 87/2, 88/3, 89/3, 89/4, 90/3, 91/2; od pkt 16 do pkt 17 - wschodnie granice działki nr ewid. 91/2; od pkt 17 do pkt 18 - południowe granice działek nr nr ewid. 91/2, 90/5, 88/9, 84/10, 83/10; od pkt 18 do pkt 15 - wschodnie granice działek nr ewid. 83/10, 83/8, 83/6, 83/3,
 - 4) teren oznaczony kolejno liczbami od 19 do 23, który obejmuje działki nr nr ewid. 93/23 i 125/2,
 - 5) teren oznaczony kolejno liczbami od 24 do 27, który obejmuje część działki nr ewid. 106,
 - 6) teren oznaczony kolejno liczbami od 28 do 35, który obejmuje część działek nr ewid.

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

- 102/3 i 103/2 w granicach użytków rolnych w otoczeniu istniejącego siedliska (poza użytkami leśnymi),
- 7) teren oznaczony kolejno liczbami od 36 do 43, który obejmuje część działki nr ewid. 134/6 w granicach użytku rolnego (poza użytkami leśnymi),
 - 8) teren oznaczony kolejno liczbami od 44 do 47, który obejmuje działki oznaczone kolejno nr ewid. od 74/8 do 74/17,
 - 9) teren oznaczony kolejno liczbami od 48 do 51, który obejmuje działkę nr ewid. 78/8.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w § 1 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały, składający się z Załączników Nr 1 i Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 4.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym, w tym planowane linie podziału na działki inwestycyjne;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz sytuowania ogrodzeń.

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

- 1) zasady ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) warunków scalania nieruchomości.

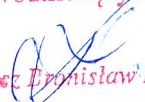
§ 5.1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) tereny objęte ochroną konserwatorską;
 - 4) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) planowane linie podziału na działki inwestycyjne;
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednio symbolami literowymi i kolejnymi cyframi;
 - 7) klasy techniczne dróg publicznych.
2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są informacjami.
- 1) kierunki rozwoju układu komunikacyjnego;
 - 2) numery publicznych dróg gminnej i powiatowej.

§ 6. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **obowiązującym planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Miałków, Lucień i Kazimierzów zatwierdzony uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 258 poz. 9192 z dnia 13.12.2006 r.);
- 3) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - Ustawa - Prawo ochrony środowiska,
 - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - Ustawa o odpadach,
 - Ustawa - Prawo wodne,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - Ustawa o ochronie przyrody,
 - Ustawa o lasach,
 - Ustawa - Prawo budowlane,
 - ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji stosownie do art. 110 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren w granicach wskazanych na rysunku planu - załączniki Nr 1 i Nr 2, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu, litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu 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;
- 8) **działce inwestycyjnej** - rozumie się przez to działkę gruntową lub łącznie kilka działek gruntowych, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały, a także

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

- rozumie się przez to zabudowaną działkę lub kilka działek łącznie zabudowanych;
- 9) **podstawowym przeznaczeniu** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie działki inwestycyjnej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy;
 - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie i zajmować może część terenu działki inwestycyjnej; powierzchnia zabudowy obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może przekroczyć 30% dopuszczonej, łącznej powierzchni zabudowy na działce inwestycyjnej stosownie do ustalonej intensywności zabudowy. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane równocześnie z przeznaczeniem podstawowym lub po zrealizowaniu funkcji podstawowej o ile w treści uchwały nie ustalono inaczej;
 - 11) **obowiązującej lub maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną jako obligatoryjną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 2,5 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10 m² w rzucie poziomym. Elewacje frontowe budynków winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równolegle do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego;
 - 12) **miejscach postojowych** - rozumie się przez to miejsca do parkowania 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;
 - 13) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności gospodarczej zakwalifikowanej do usług zgodnie z przepisami dotyczącymi systemu identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej;
W ramach usług wyróżnia się:
 - a) **usługi produkcyjne** - należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zleceniodawcę;
 - b) **usługi konsumpcyjne** - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności (usługi bytowe, powszechnego zapotrzebowania);
 - c) **usługi ogólnospołeczne** - należy rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo - organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości (w szczególności usługi administracji publicznej, ubezpieczeniowe, bankowe, sądownictwo itp.) ;
 - 14) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni zabudowy na działce inwestycyjnej, do powierzchni działki inwestycyjnej wyrażony w procentach;
 - 15) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych: teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Na terenach zabudowy zagrodowej jest to również grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa;
 - 16) **obiekcie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany tj. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury;
 - 17) **proekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej

- zawartości siarki, odnawialne źródła energii itp.;
- 18) **bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć możliwość bezpośredniego zjazdu z ulicy, a także z ciągu pieszo-jezdnego na przyległą działkę inwestycyjną;
- 19) **planowane granice działek budowlanych** – należy przez to rozumieć wskazaną na rysunku planu szczegółową zasadę podziału nieruchomości na działki budowlane stosownie do ustaleń niniejszej uchwały.

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) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
 - 3) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (leśniczowej);
 - 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwie;
 - 5) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 6) **KDZ** – tereny dróg publicznych - ulice klasy zbiorczej;
 - 7) **KDL** – tereny dróg publicznych - ulice klasy lokalnej,
 - 8) **KDD** – tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej,
 - 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych – ulica wewnętrzna,
 - 10) **KDWP** – teren ciągu pieszo – jezdni.
2. Na całym obszarze objętym planem dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22 dopuszcza się wydzielanie terenów inwestycyjnych oraz tworzenie ciągów technologicznych wymagających wydzielania terenów inwestycyjnych powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.
3. Na całym obszarze objętym planem, nie dopuszcza się wprowadzania nowego, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu niezgodnego z ustaleniami planu.
4. Dopuszcza się realizację zdefiniowanych w przepisach odrębnych tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu na okres nie dłuższy niż 3 lata, za wyjątkiem obiektów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem jak: pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, urządzenia rozrywkowe i barakowozy dopuszczonych wyłącznie na czas imprez okazjonalnych.
5. Stosownie do ustaleń zawartych w § 3 pkt 6 szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz poprzez wskazanie na rysunku planu planowanych linii podziału na działki inwestycyjne.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów na budynkach pod warunkiem, że łączna powierzchnia reklam i szyldów nie przekroczy 1 m²,
- 2) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów wolnostojących oraz na ogrodzeniach i w liniach rozgraniczających ulic i ciągu pieszo-jezdnego,
- 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową,
- 4) nie dopuszcza się stosowania okładzin z sidingu na elewacjach budynków.

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

- 1) Zakaz dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

- 2) Zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej;
 - 3) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) Obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
 - 5) 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.
 - 6) Zachowanie wartości kulturowych osadnictwa zwłaszcza starego budownictwa o cechach regionalnych; architektura obiektów budowlanych musi nawiązywać do regionalnego stylu zabudowy;
 - 7) Istniejący na terenach drzewostan podlega ochronie stosownie do przepisów odrębnych, powierzchnia biologicznie czynna winna być kształtowana z zastosowaniem gatunków właściwych dla siedliska;
 - 8) Urządzenia melioracyjne podlegają ochronie; przebudowa bądź likwidacja urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej może być realizowana po uzgodnieniu z zarządcą sieci warunków technicznych przebudowy;
 - 9) Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód;
 - 10) Obowiązuje uporządkowana gospodarka odpadami stałymi.
2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących wskazanych dla terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem i zabudowy zagrodowej; tereny te oznaczone są na rysunku planu symbolami MN, MNU, ML, RM.
 3. Obszar planu jest położony w granicach Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne, w tym rozporządzenie Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 r. w sprawie Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120 poz. 3562), a w szczególności ustalenia wymienione w ust. 1 pkt od 1) do 5).

- § 10.1. Wskazuje się tereny objęte ochroną konserwatorską dla których obowiązują przepisy odrębne - stanowisko archeologiczne na terenie oznaczonym symbolem 1.MN;**
2. Przed podjęciem prac ziemnych należy je zgłosić służbie ochrony zabytków w celu sprawowania nadzoru archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział III

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

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN do 16.MN:

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym możliwość wydzielenia w jednorodzinnym budynku mieszkalnym lokalu użytkowego stosownie do przepisów ustawy Prawo Budowlane. Przeznaczenie lokalu użytkowego - usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3);
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe dla samochodów osobowych,
 - b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne i chodniki,

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Le6andowski

- 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 obiektów usługowych oraz usług produkcyjnych w lokalu użytkowym;
 - b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie więcej niż 5 na jednej działce inwestycyjnej, przy czym w budynku garażowym nie może przekroczyć 2 miejsc postojowych;
 - c) miejsc postojowych dla: samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego;
 - d) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
 - f) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne lub obowiązujące w stosunku do linii rozgraniczających ulicę, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych obowiązują szczególne warunki ich sytuowania ustalone w ust. 3 pkt 4 lit. a), b), c), d).
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna od strony drogi winna być ukształtowana jako zieleni dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°; kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi drogi,
 - doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
 - b) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość - jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°, układu kalenic nie ustala się.
 - 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
 - a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym; obowiązują ustalenia zawarte w ust. 3 pkt 3a),
 - b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być lokalizowane przy granicy z działkami sąsiednimi, z zastrzeżeniem lit. e),
 - c) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy,
 - d) ustalenia lit. c) nie dotyczą sytuowania budynków garażowych i gospodarczych

- w stosunku do linii zabudowy wskazanej przy ulicy oznaczonej symbolem 06a.KDD,
- e) na terenach oznaczonych symbolami 14.MN, 15.MN i 16.MN obowiązuje sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym bezpośrednio przy granicy między działkami inwestycyjnymi wydzielonymi w liniach rozgraniczających w/w tereny,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN budynki o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym mogą być lokalizowane przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem 5.MN budynki należy sytuować od granicy użytku leśnego w odległości określonej w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i ochrony zabytków:
- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9 i 10,
 - 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 3 pkt 2 lit. c),
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. f).
 - 6) Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 1.MN stosownie do ustaleń zawartych w § 9.
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 01.KDZ, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 04.KDD, 04a.KDD, 04b.KDD, 5.KDD, 06a.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 1.KDWP z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18, 19, 20, 21.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej :
- 1) 2 miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) dla lokalu usługowego – dodatkowo 2 miejsca postojowe.
7. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
- 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej - 800 m², za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 14.MN, 15.MN i 16.MN, dla których minimalną powierzchnią działki inwestycyjnej określa się na 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej – 20 m; za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 14.MN, 15.MN i 16.MN, dla których minimalną szerokość frontu działki inwestycyjnej ustala się na 12 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.7;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 12. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MNU do 9.MNU:

1. Ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym możliwość wydzielenia w jednorodzinny budynek mieszkalny lokalu użytkowego stosownie do przepisów ustawy Prawo budowlane;
 - b) zabudowa usługowa - usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne; funkcja usługowa może być realizowane w formie:
 - lokalu użytkowego wbudowanego w budynku mieszkalnym,
 - kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi,
 - obiektów wolnostojących.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki garażowe dla samochodów osobowych,

Przewodniczący Rady Gminy

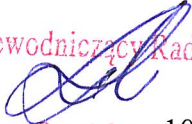
Tomasz Bronisław Lewanowski

- b) budynki gospodarcze przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego stosownie do przepisów odrębnych,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne i chodniki,
 - e) miejsca parkingowe,
 - f) zieleń urządzona jako powierzchnia biologicznie czynna.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
- a) obiektów usług produkcyjnych, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw,
 - b) usług produkcyjnych w lokalu użytkowym,
 - c) budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty za wyjątkiem oświaty przedszkolnej, szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi pasażerów w transporcie,
 - d) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: w szczególności budowlanego i rolniczego,
 - e) budynków garażowych o łącznej liczbie miejsc postojowych powyżej 3 miejsc,
 - f) miejsc postojowych dla: samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony, sprzętu budowlanego i rolniczego,
 - g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic i ciągu pieszo-jezdnego oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
 - h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
 - i) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - j) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, zlokalizowanych od linii rozgraniczających ulice w odległości mniejszej niż wskazana na rysunku planu linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy, remontu i nadbudowy; rozbudowa jest możliwa jedynie przy zachowaniu odpowiednich warunków określonych w ust. 5, w tym ustalonych linii zabudowy.
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, w tym zlokalizowanych od linii rozgraniczających ulice w odległości mniejszej niż ustalona linia zabudowy, ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) Linie zabudowy:
- a) dla budynków o funkcji podstawowej wyznacza się jako obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) dla budynków o funkcji uzupełniającej obowiązują szczególne warunki sytuowania budynków ustalone w ust. 5 pkt 4 lit. a), b), c), d), e).
- 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 40% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna od strony drogi winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
- 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi drogi,
 - doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
- b) wolnostojące budynki usługowe:
- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
 - doświetlenie pomieszczeń na poddaszu użytkowym poprzez otwory okienne w lukarnach lub facjatach;
- c) budynki garażowe i gospodarcze:
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemnych, maksymalnie 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy jedno-, dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, układu kalenic nie ustala się;
- 4) Szczegółne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym; obowiązują ustalenia zawarte w ust. 5 pkt 3 lit. a),
- b) budynki garażowe i gospodarcze mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
- c) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone od linii zabudowy w odległości minimum:
- 15 m dla terenów oznaczonych symbolami 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 7.MNU, 8.MNU i 6.MNU za wyjątkiem działki nr ewid. 83/6, dla której obowiązuje odległość 10 m,
 - 25 m dla terenów oznaczonych symbolem 9.MNU,
- d) ustalenia lit. c) nie dotyczą sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w stosunku do linii zabudowy wskazanej przy ulicach oznaczonych symbolami 06a.KDD, 5.KDD,
- e) na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU obowiązuje sytuowanie budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym bezpośrednio przy granicy między działkami inwestycyjnymi wydzielonymi w liniach rozgraniczających w/w tereny.
6. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody:
- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,
 - 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, 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. 5 pkt 2 lit. c),
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. j),
7. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 01a.KDZ, 06a.KDD, 02a.KDL, 02b.KDL, 04a.KDD, 04b.KDD, 5.KDD 1.KDD, 1.KDWP z zachowaniem ustaleń zawartych w §§ 16, 18, 19, 20, 21.
8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej :

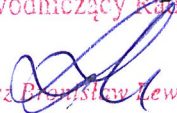
Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- 1) dwa miejsca postojowe na każdy jednorodzinny budynek mieszkalny,
 - 2) dla funkcji usługowych – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla funkcji handlowych – trzy miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów, przy powierzchni sprzedaży do 100 m² - 2 miejsca.
9. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
- 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej – 1000 m², za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU, dla których minimalną powierzchnią działki inwestycyjnej określa się na 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej – 20 m; za wyjątkiem działek na terenach oznaczonych symbolami 4.MNU i 5.MNU, dla których minimalną szerokość frontu działki inwestycyjnej ustala się na 13 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.9;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 13. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ML i 2ML:

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowej),
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) drogi wewnętrzne i chodniki;
 - c) miejsca parkingowe;
 - d) zieleń urządzonej 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) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
 - c) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m.
2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne lub obowiązujące w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 15% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 5 % powierzchni działki inwestycyjnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki inwestycyjnej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń dekoracyjna.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, licząc łącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°; układu kalenic nie ustala się.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,
 - 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
 - 4) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 2 pkt 2 lit. c).

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Brandoń

4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW z zachowaniem ustaleń zawartych w § 20.
5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach terenu inwestycyjnego miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej – 2 miejsca postojowe na każdy budynek letniskowy.
6. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu wg wskazań na rysunku planu i z zachowaniem poniższych warunków:
 - 1) minimalna powierzchnia działki inwestycyjnej – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki inwestycyjnej - 25 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki inwestycyjnej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust. 6;
 - 4) kąt położenia granic działek inwestycyjnych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°.

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.RM:

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym, tym: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki składowe, garażowe i gospodarcze;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty dla usług agroturystycznych,
 - b) budynki inwentarskie o łącznej obsadzie zwierząt do 10 DJP,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne i chodniki,
 - e) miejsca parkingowe,
 - f) zieleń urządzone jako powierzchnia biologicznie czynna.
 - 3) Zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w pkt 1) i 2), a w szczególności:
 - a) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych od strony ulic oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m;
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych;
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych.
2. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 3, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Linie zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu;
 - b) dla budynków innych niż mieszkalne obowiązują szczególne warunki ich sytuowania ustalone w ust. 3 pkt. 4 lit. b).
 - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 50% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 10% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki inwestycyjnej; obowiązuje obsadzenie drzewami i krzewami pasa izolacyjnego wzdłuż zachodniej, północnej i południowej linii rozgraniczającej teren.
 - 3) Gabaryty budynku i geometria dachu:
 - a) budynki mieszkalne i związane z usługami agroturystycznymi:

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

- wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 8 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki nie wymienione w pkt. 2 lit.a):
- wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 40°, układu kalenic nie ustala się.
- 4) Szczególne warunki sytuowania budynków:
- a) budynki garażowe mogą być zblokowane w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym lub z budynkiem związanym z usługami agroturystycznymi;
- b) wolnostojące budynki inne niż mieszkalne winny być oddalone minimum 20 m od linii zabudowy.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska:
- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową,
 - 3) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 lit. b).
5. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 2.KDW z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18.
6. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla samochodów użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe dla budynku mieszkalny,
 - 2) dla funkcji agroturystycznych – od 1 do 2 miejsc postojowych na każdy pokój gościnny.
7. Ustala się szczegółowe zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki – wg stanu istniejącego;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki wg stanu istniejącego.

§ 15. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.E:

1. Ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe - stacja transformatorowa słupowa;
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające - w przypadku gdy lokalizacja stacji na wskazanym terenie będzie zbędna teren może być zagospodarowany:
 - a) na inne cele związane z infrastrukturą techniczną,
 - b) na powiększenie działki bezpośrednio przyległej.
 - 3) Zakaz przeznaczenia terenu na cele inne niż ustalone w pkt. 1), 2).
2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi ulica oznaczona na rysunku planu symbolem 04a.KDD z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18.
3. Teren nie podlega podziałowi.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Dla terenu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01a.KDZ:

1. Ustala się pas terenu przeznaczony na poszerzenie ulicy oznaczonej w obowiązującym

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

planie symbolem 01.KDZ:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulicy zbiorczej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 01.KDZ.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 17. Dla terenów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 02a.KDL, 02b.KDL:

1. Ustala się pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulicy oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 02.KDL:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulicy lokalnej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 02.KDL.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 18. Dla terenów publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 04a.KDD, 04b.KDD i 06a.KDD:

1. Ustala się pasy terenu przeznaczone na poszerzenie ulic oznaczonych w obowiązującym planie symbolem 04.KDD i 06.KDD:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku jako kontynuacja linii rozgraniczających ulic dojazdowych oznaczonych w obowiązującym planie symbolami 04.KDD i 06.KDD.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 19. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 5.KDD :

1. Ustala się parametry techniczne:
 - 1) ulice dojazdowe klasy D – jedno jezdniowe o dwóch pasach ruchu;
 - 2) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
 - 3) place manewrowe na ulicach oznaczonych symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
 - 4) trójkąty widoczności na skrzyżowaniach z innymi drogami wg wskazań na rysunku planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez istniejące i projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 20. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW i 2.KDW:

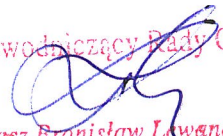
1. Ustala się parametry techniczne:
 - 1) ulice wewnętrzne jedno jezdniowe o dwóch pasach ruchu;
 - 2) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających wg wskazań na rysunku planu,
 - 3) trójkąty widoczności na skrzyżowaniach z innymi drogami wg wskazań na rysunku planu.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

§ 21. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDWP:

1. Ustala się parametry techniczne:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jako kontynuacja szerokości działki nr ewid. 83/7 w jej północnej części przyległej do drogi 01.KDZ wg wskazań na rysunku planu.
2. Ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych poprzez projektowane zjazdy na przyległe działki inwestycyjne.

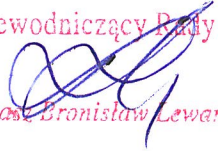
§ 22. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

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 obiekty 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 dróg 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 i wzdłuż istniejącego uzbrojenia terenu;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej 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 i jej rozbudowę z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
 - 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej umożliwiającej wykonanie przyłącza do działki budowlanej dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę,
 - 3) ustala się możliwość zachowania i rozbudowy istniejących indywidualnych ujęć wody.
5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:
 - 1) odprowadzenie nieczystości płynnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne lub realizację indywidualnych systemów utylizacji ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na działkach budowlanych mających dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych obowiązują rozwiązania stosownie do przepisów odrębnych.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu; dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające, a w szczególności takie jak rowy przydrożne i urządzenia ściekowe 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 na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów, a w szczególności:
 - 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
 - 2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi stosownie do przepisów odrębnych.
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 sieci niskiego napięcia 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 – około 16,5 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 20 A;
 - 2) lokale i budynki usługowe zasilane trójfazowo – 13 kW/dom i zasilane jednofazowo – około 4,4 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 16A.
10. Przyłącza energetyczne nn realizować jako kablowe z sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych z zastosowaniem skrzynek łączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia.
11. Stacje transformatorowe napowietrzne lub budynkowe można lokalizować wg warunków ustalonych w ust. 3.
12. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznacza się szerokość stref bezpieczeństwa dla zagospodarowania - 7,5 m od osi linii; dla linii kablowych 15 kV - 1,5 m od osi, dla linii elektroenergetycznych 0,4 kV - 1,0 m od osi; w strefie tej obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej; inne obiekty budowlane dopuszcza się po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
13. Oświetlenie terenu realizować należy liniami napowietrznymi lub kablowymi nn z latarniami ulicznymi.
14. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne dopuszcza się z sieci administrowanej przez różnych operatorów; w szczególności zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
15. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.
16. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

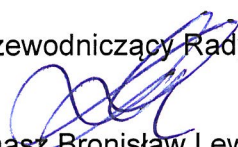
Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski

Rozdział V Przepisy końcowe

- § 23. **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 ML, MN i MNU - 10%,
 - b) dla pozostałych terenów - 0 %.
- § 24. **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 Miałków, Lucień i Kazimierzów w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.
- § 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.
- § 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 27. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy


Tomasz Bronisław Lewandowski