UCHWAŁA NR 216/XXV/2020

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 23 października 2020r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek

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. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 1086, 471) oraz Uchwały Nr 89/XI/2019 Rady Gminy Gostynin z dnia 29 sierpnia 2019 r.,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek, zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje tereny działek ewidencyjnych nr 106/16 i 74/7 o powierzchni około 1,8 ha płożonych w obrębie geodezyjnym Miałkówek.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, Zał. Nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią , krajobrazów priorytetowych;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
5) klasy techniczne dróg.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem **ML**;
3) tereny dróg publicznych w klasie:

a) dróg dojazdowych – **KDD,**
b) poszerzenie drogi lokalnej - **KDL.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:
   1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
   2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
   3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
   4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego, zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ustalono odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
   1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
   2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
   3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
   4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
   5) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
   1) maksymalna ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
   2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
   3) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
   4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
   1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
   2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
   3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
   5) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
   6) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm,
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 100 mm (grawitacyjna) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Lucieniu lub realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
   1) tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na teren działki;
2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
   1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym;
   2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
   3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
   4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.
   1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
   2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:
   1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
   2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz:
   1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:
   1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdnego (ulica jednoprzestrzenna).
2) **2KDD** - tereny komunikacji kołowej, droga dojazdowa:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
3) **KDL** - poszerzenie drogi gminnej w klasie lokalnej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi 2KDD;
2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkami planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) wskaźniki parkingowe:
   - dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
   - dla terenów rekreacyjnych – 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu i z §8 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;
5) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**
   1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m;
   2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
   3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
   4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu połaci 20° - 45°;
   5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 10° - 45°.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.
5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2.**

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna o charakterze rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi;
   2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji, sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu i z §8 ust.15;
   2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
   3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
   4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,25;
   5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
   6) zabudowa rekreacyjna realizowana w formie wolnostojącej;
   7) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
   8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji funkcji usługowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**
   1) maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych i usługowych do 7,5 m;
   2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
   3) dachy budynków rekreacyjnych dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu połaci 20° - 45°;
   4) dachy budynków gospodarczych i usługowych o o nachyleniu połaci 10° - 45°.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia działki – 1400 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.
5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1400 m^2.**

§ 11. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10 %.

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień, Kazimierzów zatwierdzonego Uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r.

§14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§15.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kamil Balcerzak

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 216/XXV/2020
Rady Gminy Gostynin
z dnia 23 października 2020r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- strefa preferowana do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej.

W Studium przyjęto następujący układ struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy:

- we wsiach rolniczych i letniskowych przewiduje się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Gostynin dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w miejscowości Miałkówek, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi Miałkówek związanej z bezpośrednim sąsiedztwem jeziora Lucieńskiego.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i określonych w projekcie planu ochrony GWPK – teren po realizacji zabudowy będzie częścią jednostki osadniczej osadniczej.
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiorcza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; grunty rolne wg ewidencji RVI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych, ze względu na sąsiedztwo obiektu kulturowego (nieczynnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego) określono linię zabudowy na terenie 2MN jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich.
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,

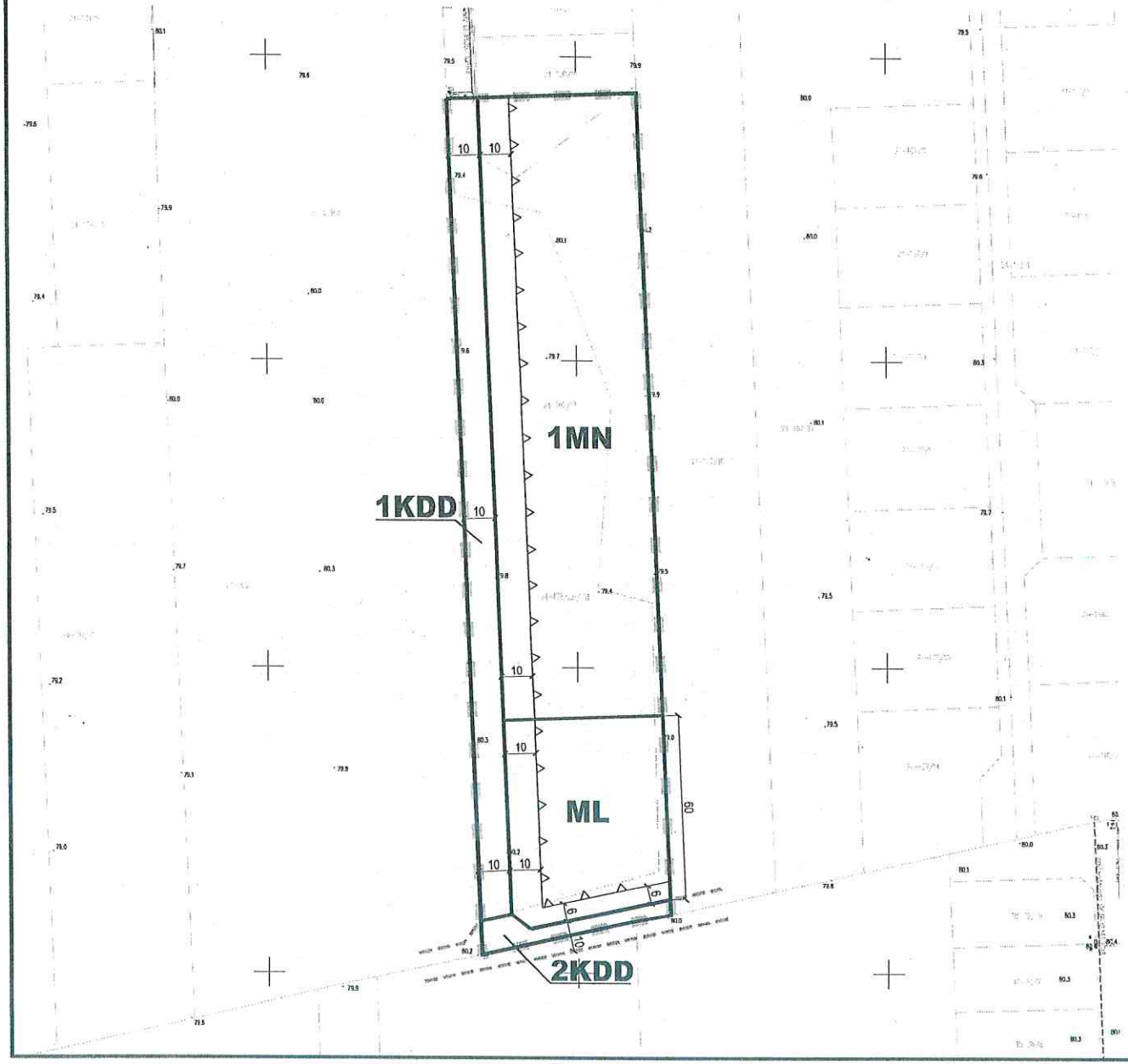
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących w pobliżu systemów infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, linie elektroenergetyczne nN/,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w bliskim sąsiedztwie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).
Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:
- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa z dostępem do układu komunikacyjnego - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze gminnej – przystanek w odległości ok. 500 -700m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi 2KDD,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki rekreacyjnej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.
Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 89/XI/2019 Rady Gminy Gostynin z dnia 29 sierpnia 2019 r., oraz poprzez Uchwałę Nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r.
Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków został przedstawiony wariantowo, będzie rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 4 do Uchwały.

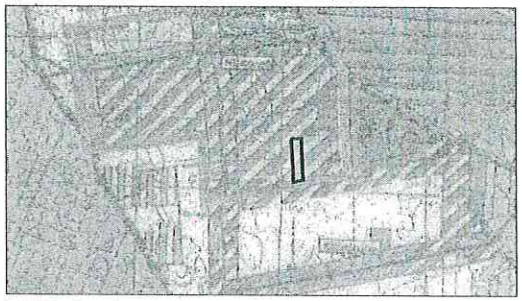
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kamil Balcerzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 106/16 I 74/7 WE WSI MIAŁKÓWEK

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 216/XXV/2020
Rady Gminy Gostynin
z dnia 23.10.2020



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin



obszar objęty planem

strefy preferowane do rozwoju zabudowy rekreacyjno-turystycznej

Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ML — teren zabudowy rekreacyjnej
- KDD — teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Informacje:

- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

Skala 1 : 1000

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 106/16 I 74/7 WE WSI MIAŁKÓWEK

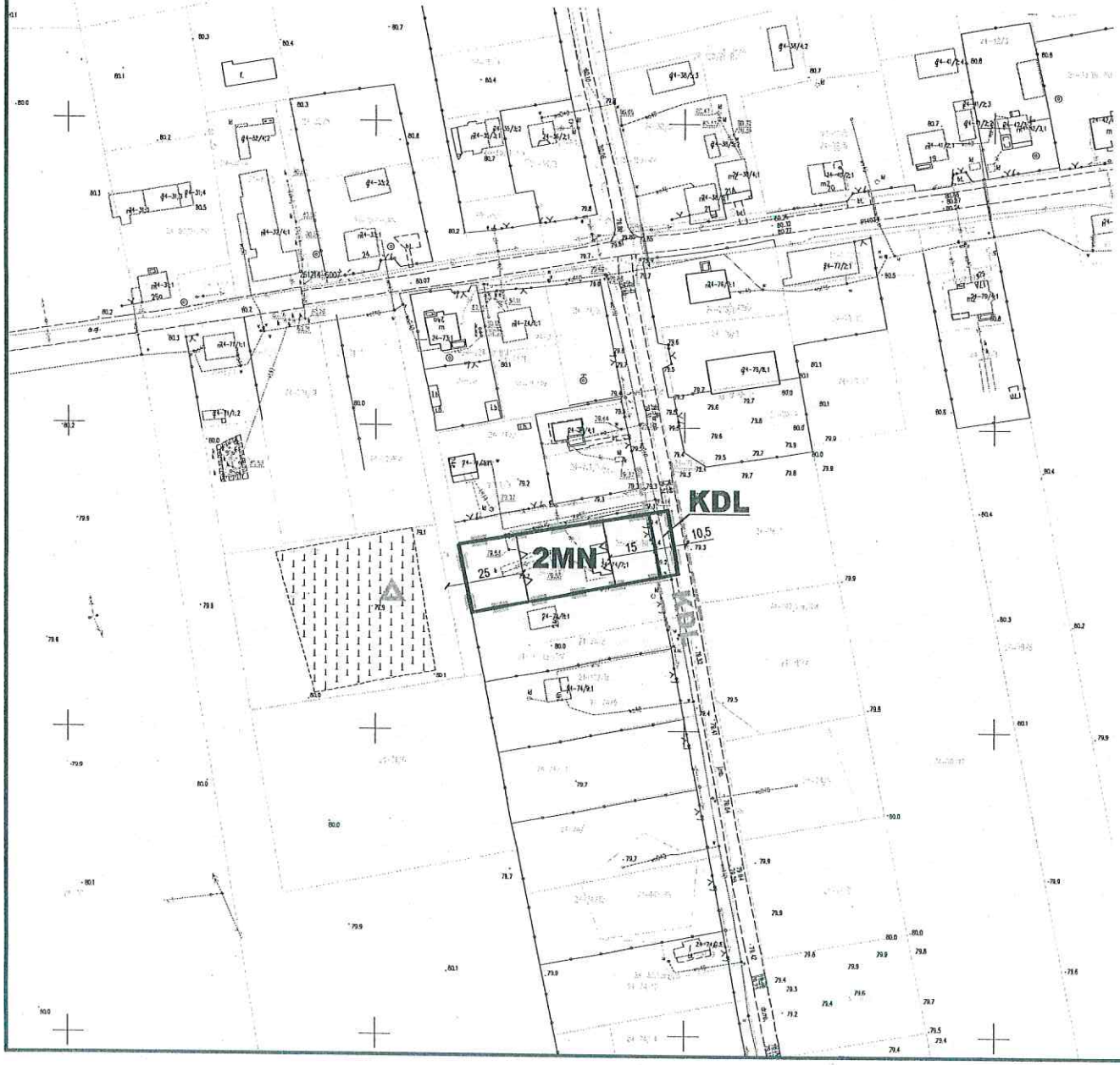
BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
09-400 Płock, ul. Kadetnica Wielkiego 37 83 kom. 504786510 e-mail: aajawor@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

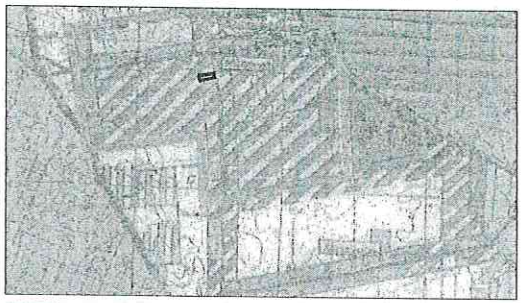
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 106/16 I 74/7 WE WSI MIAŁKÓWEK

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 216/XXV/2020
Rady Gminy Gostynin
z dnia 23.10.2020



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin



obszar objęty planem

strefy preferowane do rozwoju zabudowy rekreacyjno-turystycznej

Graficzne ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej

Informacje:

orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej

obiekt o walorach kulturowych (cmantarz ewangelicko-augsburski)

Skala 1:1000

N

Podkład mapowy został sporządzony z wykorzystaniem wzajemnej kopii mapy zasadniczej przekształconej wierzchołkowe opisowość z wyjątkiem przejęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 106/16 I 74/7 WE WSI MIAŁKÓWEK

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury budowlanej, inwentaryzacje, kosztorysy
09-400 Płock, ul. Kochanowskiego 37/85, tel. 504708509, e-mail: arjawor@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1366

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 216/XXV/2020
Rady Gminy Gostynin
z dnia 23 października 2020r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kamil Kalcerzak

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 16/XXV/2020
Rady Gminy Gostynin
z dnia 23 października 2020r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 74/7 i 106/16 położonych we wsi Miałkówek " inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: lokalnej KDL i dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 74 440,-zł.
2. rozbudowa sieci wodociągowej – ok. 34 000,-zł.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji okresie 10 lat i w tym czasie mogą obciążać budżet gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kamil Balcerzak