UCHWAŁA NR 401/XLI/2022
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 22 czerwca 2022r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki gmina Gostynin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 305/XLIV/2018 z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 189/XXIII/2020 z dnia 10 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 305/XLIV/2018 Rady Gminy Gostynin z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1 Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Strzałki gmina Gostynin zwany dalej „planem", obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha dotyczący obszaru przedstawionego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są również:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

§3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasad 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 w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i w zakresie zakazu zabudowy.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
11) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
12) **proekologicznych systemach cieplnych** – należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MN, RM, KDZ, KDD, KDW,
5) zwymiarowanych odległości oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§6. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym, oznaczony symbolem **RM**;
3) tereny dróg publicznych w klasie ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD;**
4) teren drogi publicznej w klasie ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ;**
5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW.**

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§7. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych od frontów działek;
3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
4) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
5) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek i w odległości 1,5m od granic działek sąsiednich dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** i **RM**;

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
1) ochronę walorów przyrodniczych ze względu na położenie terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrwy Lewej,
2) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek lub odnawialne źródła energii;
3) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;
4) nakaz zachowania przynajmniej 50% terenu każdej działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **MN i RM**;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **RM**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
9) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
10) maksymalna ochrona naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych - utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
11) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:
1) w stosunku do objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „arch." (AZP 53-51/57) obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na obszarze opracowania planu nie występują objęte ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe i obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§10. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się**:**
1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia.

§11. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:
1) tereny do realizacji celów publicznych t.j.: tereny dróg publicznych: powiatowej (KDZ) i gminnych (KDD);
2) Ustalenia dla terenów opisanych w punkcie 1 zawarte zostały w § 13.

§12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:
1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2) budowę i rozbudowę 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnym,
4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg; o średnicy min. 90mm; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość budowy własnych studni;
6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
   a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni;
   b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe);
   c) rurociągi kanalizacyjne o średnicy min. 100mm przy systemie grawitacyjnym i min. 80mm przy systemie ciśnieniowym;
7) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
   a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki,
   b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu.
   d) dla istniejących i projektowanych linii SN napowietrznych strefy ochronne ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi; w granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizację innych obiektów na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
   e) lokalizację nowych budowli typu stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna (słupowa) lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych (np. obiekty

liniowe typu linia napowietrzna lub/i kablowa) głównie w istniejących czy projektowanych pasach drogowych, liniach rozgraniczających dróg jak również na terenach innego przeznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna lub/i kontenerowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy,

g) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.

9) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,

b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

10) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

11) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I°. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.

12) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,

13) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych.

§13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) **KDD (od 1KDD do 2KDD)** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
   a) szerokość linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
   b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
   c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
2) teren oznaczony symbolem **1KDZ** teren komunikacji kołowej przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej, ulicy zbiorczej.

2. Dla terenu dróg wewnętrznych **KDW (od 1KDW do 2KDW)** ustala się:
   1) przeznaczenie - teren na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
   2) szerokość dróg wewnętrznych ustala się od 5m do 10m w liniach rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu;
   3) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);

5) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6) dopuszcza się drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8) tereny dróg wewnętrznych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy.

5. Ustala się następujące zasady parkowania:
1) dla zabudowy mieszkaniowej (MN) i zagrodowej (RM) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach,
2) nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe

§14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolami **MN (od 1MN do 3MN)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 8. pkt 4) uchwały;
4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3;
5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca, dopuszcza się sytuowanie budynków bliźniaczych na działkach o szerokości frontu mniejszej lub równej 18m;
7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3,
8) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) wysokość budynków mieszkalnych od 6m do 10m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;
3) geometria dachu budynków:
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- dachy jednospadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- główne kalenice dachów budynków mieszkalnych na terenie 2MN równoległe do frontów działek, na pozostałych terenach dowolne;
- główne kalenice dachów budynków garażowych i gospodarczych dowolne;

4) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych od 7m do 20m, budynków gospodarczych i garażowych do 8m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) minimalna powierzchnia działki - 750m^2;
   2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 55° do 90°;
   3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 750m^2.

§15 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (1RM)** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługi rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3;
2) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej;
4) ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
5) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji;
6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 8 pkt 4);
7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku;
   2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10m;
   3) maksymalna wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży do 7m;
   4) geometria dachów:
      - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
      - dachy jednospadowe o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
      - główna kalenica budynków mieszkalnych i usługowych prostopadła do bocznych granic działki, dla pozostałych budynków kalenica dowolna;
   5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
   6) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych od 7m do 20m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. W celu zapewnienia warunków ochrony ludności w sytuacji zagrożenia ustala się:
1) konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy realizacji zabudowy;
2) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej.

§17. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni.

§ 18. Dla obszaru i w granicach objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 85/XII/2011 z dnia 29 września 2011r.

§ 19. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:
1) 10 % dla terenu **MN**;

§ 20. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Kędzierska