UCHWAŁA NR 383/XXXIX/2022

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 30 marca 2022r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin.

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 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr 248/XXIX/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia z dnia 11 lutego 2021r.,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin 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 działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin, zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działki ewidencyjnej o numerze 70/22 i powierzchni około 0,46 ha położonej w obrębie geodezyjnym Gorzewo.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu;
4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
10) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

3) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 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 dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające 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 rekreacyjnej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN**;
2) tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**.

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) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży do 35 m^2 bezpośrednio przy granicy działki;
3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację powierzchni biologicznie czynnej w wielkości zależnej od przeznaczenia terenu;
5) dla działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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 otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego - zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnoszą się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:
1) ochrona zieleni wiejskiej: zakrzewień i zadrzewień śródpolnych oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych

zadrzewień;
2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
3) zachowanie śródpolnych zabagnień, podmokłości;
4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
6) 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 stanowiących sukcesję 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 żeby nie wprowadzać dysharmonii krajobrazu;
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 terenu 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. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Lucieniu:

1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej Ø 100mm;
2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
3) tymczasowo dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni ponad 1200 m^2.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych 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 nieutwardzony teren działki;
2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
1) 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;
2) 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;
3) zachowanie lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnianie wnikających z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu,
4) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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 komunalnymi 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:
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) **KDD** - tereny dróg publicznych (poszerzenie) w klasie dojazdowej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego
2) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

1) 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 rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) obowiązują wskaźniki parkingowe - 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 **ML/MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna (o charakterze rekreacji indywidulanej) i mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i dopuszczalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z §8 ust. 15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
5) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
6) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki;
8) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową jednorodzinną w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych 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 głównych połaci 20^o - 45^o,
5) dachy budynków gospodarczych i garażowych dwu- lub wielospadowe i nachyleniu połaci 10^o - 45^o.

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^o - 90^o.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2.**

§ 10. 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

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

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo i Klusek zatwierdzonego Uchwałą Nr 213/XXXI/2005 Rady Gminy Gostynin z dnia 17 czerwca 2005 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Kędzierska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 383/XXXIX/2022
Rady Gminy Gostynin
z dnia 30 marca 2022r

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin

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
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 383/XXXIX/2022
Rady Gminy Gostynin
z dnia 30 marca 2022r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin" 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 rozbudowa: dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, oświetlenia. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu pod poszerzenie drogi publicznej w klasie dojazdowej KDD – koszt wykupu 1080,- zł. W okresie 5 lat nie przewiduje się wydatków na modernizację drogi.
2. w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media z istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji w okresie 5 lat i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 383/XXXIX/2022
Rady Gminy Gostynin
z dnia 30 marca 2022r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 70/22 położonej w miejscowości Gorzewo, gmina Gostynin 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 Gorzewo, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi związanej z położeniem między jeziorem Białym a jeziorem Sumino.
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 kształtującej się jednostki osadniczej.
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne wg ewidencji Lzr-RV, Lzr-RVI i Lzr-RVIz nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry drogi dojazdowej 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 rekreacyjne lub mieszkaniowe,
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, elektroenergetyczna 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 – przy działce 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. 200m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- 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 248/XXIX/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia z dnia 11 lutego 2021r. oraz poprzez Uchwałę Nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r. (*dotyczącą analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym*)

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie ograniczony do wykupu gruntu na poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.