Uchwała Nr 523/XLVIII/2023

Rady Gminy Gostynin

z dnia 26 kwietnia 2023r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gmina Gostynin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz 503, 1846, 2185 z 2023 r. poz. 2747, 553) oraz w związku z uchwałą Nr 275/XXXI/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gmina Gostynin, stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, uchwalonego uchwałą Nr 68/X/2003 Rady Gminy Gostynin z dnia 9 lipca 2003 r., zmienionego uchwałą Nr 37/VI/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 31 marca 2011 r., Rada Gminy Gostynin uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gmina Gostynin, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
3. Rysunki planu sporządzone w skali 1:1000 stanowią załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 7 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 8 do uchwały.
6. Dane przestrzenne zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 9 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) strefy lokalizacji budowli i urządzeń rekreacyjnych;
   5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
   6) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
   7) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.
2. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
   1) pomniki przyrody – aleje drzew – wraz ze strefami ochrony;
   2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
   3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
4) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe, a w szczególności urządzone na parkingach oraz na terenie działki budowlanej, a także stanowiska w garażach;
6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych, czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, zadaszenia wejść, gzymsy oraz podziemne części budynku, elementy termomodernizacji istniejących budynków, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danej działce budowlanej, to znaczy co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym, 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
10) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM-1**, **RM-2, RM-3, RM-4, RM-5;**
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16;**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2;**
4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **US-1, US-2, US-3, US-4, US-5;**
5) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL-1, ZL-2;**
6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7;**
7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5;**
8) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4;**
9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4;**
10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL-1;**
11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4;**
12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9.**

§ 5.

1. Jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się:
   1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4;**
   2) tereny wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4.**
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6.

Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego. W granicach Otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 7.

Na obszarze objętym planem wskazuje się pomniki przyrody wraz ze strefami ochrony (aleja lip drobnolistnych), ustanowione w Rozporządzeniu Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego. Dla pomników przyrody i ich stref ochrony obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w ww. rozporządzeniu.

§ 8.

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska.
3. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Dla istniejących na obszarze planu urządzeń wodnych, w tym również urządzeń melioracyjnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:
   1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
   2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
   1) tereny oznaczone symbolami **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) tereny oznaczone symbolami **MNU-1, MNU-2** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
   3) tereny oznaczone symbolami **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
   4) tereny oznaczone symbolami **US-1, US-2, US-3, US-4, US-5** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 10.

Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 11.

1. Nowo realizowane budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu ustaleń ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 12.

Wyznacza się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym: „strefa lokalizacji budowli i urządzeń rekreacyjnych", tereny, na których realizowane mogą być budowle i urządzenia, na potrzeby istniejących ośrodków wypoczynkowych i turystycznych.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych i obejmuje ochroną następujące stanowiska archeologiczne:
   1) stanowisko nr AZP 51-52/19 – punkt osadniczy z XIII w., punkt osadniczy z XIV-XV w., punkt osadniczy z XVII-XVIII w.;
   2) fragment stanowiska nr AZP 51-52/32 –ślad osadnictwa – epoka kamienia, ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadnictwa z okresu średniowiecza;
   3) stanowisko nr AZP 51-52/33 –punkt osadniczy – epoka kamienia ślad osadnictwa z X-XIII w.;
   4) stanowisko nr AZP 51-52/93 –ślad osadnictwa – epoka kamienia / epoka brązu;
   5) stanowisko nr AZP 51-52/199 –osada z okresu wpływów rzymskich;
   6) fragment stanowiska nr AZP 51-52/203 – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza.
2. W obrębie wyżej wymienionych stref, grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.
3. Ustala się ochronę, utrzymanie i zachowanie w należytym stanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4.**
2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się terenu dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9.**

§ 15.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 16.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 17.

1. Miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym:

   1) za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach;

   2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na innych terenach funkcjonalnych niż teren realizacji inwestycji , a w szczególności na terenach dróg.

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych – dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:

   1) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

   2) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług;

   3) dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 10 miejsc na 50 użytkowników jednocześnie.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18.

1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, z wyłączeniem terenów **WS** i **ZL**, w szczególności przez tereny dróg publicznych i na terenach pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

4. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - nie więcej niż 15 m.

5. Wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.

6. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne

z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 19.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ∅ 90 mm;
   2) do czasu przyłączenia obiektów budowlanych do gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz prawa wodnego;
   3) zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, należy realizować na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: ochrony przeciwpożarowej, prawa budowlanego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej, o średnicy nie mniejszej niż ∅ 32 mm;
   2) do czasu przyłączenia obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się, użytkowanie istniejących oraz realizację nowych zbiorników bezodpływowych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej.
3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych;
   2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania; zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
   3) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód;
   4) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   5) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł (za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego;
   2) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej, gazowej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej – za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
2) dopuszcza się dostarczanie ciepła z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o średnicy, nie mniejszej niż Ø 32 mm;
2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.

7. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
2) zakazuje się realizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów;
3) w zakresie magazynowania odpadów dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 20.

Wskazuje się na rysunku planu: „strefę ograniczeń w realizacji budynków od strony lasu", w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 21.

Dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 22.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji.

Rozdział 10
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału" nieruchomości:

1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°;
4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów

§ 24.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-1**, **RM-2, RM-3, RM-4, RM-5** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyka,
   b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych związanych z produkcją rolniczą,
   c) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 39 DJP;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
   a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
   b) dopuszcza się adaptację budynków,
   c) geometria dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
   b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
   c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
   d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
   e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
   f) maksymalna wysokość zabudowy:
      - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m,
      - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 7 m,
   g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §17;
4) na terenie oznaczonym symbolem **RM-4** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy §13;
5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15;
6) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z §18, §19.

§ 25.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**, **MN-4**, **MN-5**, **MN-6**, **MN-7**, **MN-8**, **MN-9**, **MN-10**, **MN-11**, **MN-12**, **MN-13**, **MN-14**, **MN-15, MN-16** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
   a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
   b) budynki należy realizować w formie budynków wolno stojących, przy czym dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
   c) ustala się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych,
   d) dopuszcza się adaptację budynków,
   e) geometria dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,8,
c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f) maksymalna wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9m,
– dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m,
g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §17,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m^2;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §23 oraz z następującymi ustaleniami:
a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki: 900 m^2,
c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;

5) na terenach oznaczonych symbolami **MN-3, MN-4** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w realizacji budynków od strony lasu, należy uwzględnić zapisy §20;

6) na terenie oznaczonym symbolem **MN-5** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochronnych pomników przyrody nakazuje się uwzględnić zapisy §7;

7) na terenach oznaczonych symbolami: **MN-4, MN-11** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy §13;

8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15;

9) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z §18, §19.

§ 26.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNU-1**, **MNU-2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
b) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących, przy czym dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
c) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
d) dopuszcza się adaptację budynków,
e) geometria dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,8,
c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
f) maksymalna wysokość zabudowy:
– dla budynków mieszkalnych i usługowych 9 m,
– dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m,

g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §17,
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §23 oraz z następującymi ustaleniami:
a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki: 1200 m^2,
c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;

5) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w realizacji budynków od strony lasu, należy uwzględnić zapisy §20;

6) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-2** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochronnych pomników przyrody nakazuje się uwzględnić zapisy §7;

7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15;

8) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z §18, §19.

§ 27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **US-1, US-2, US-3, US-4, US-5** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: usługi w zakresie sportu, rekreacji i turystyki,
b) uzupełniające: zieleń urządzona, pola namiotowe,
c) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: urządzeń budowlanych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych;

2) zasady zagospodarowania terenu na terenach oznaczonych symbolami: **US-1, US-3, US-4, US-5:**
a) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych jako zieleni naturalnej,
b) zakaz realizacji budynków;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **US-2**:
a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
b) dopuszcza się adaptację budynków,
c) geometria dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;

4) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 20%,
b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,15,
c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków – 8 m,
- dla infrastruktury technicznej – 11 m,
- dla pozostałych budowli i obiektów budowlanych – 4 m,

f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w §17,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m^2;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §23 oraz z następującymi ustaleniami:
a) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
b) minimalna powierzchnia działki: 3000 m^2,
c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;

6) na terenie oznaczonym symbolem **US-2** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochronnych pomników przyrody nakazuje się uwzględnić zapisy §7;

7) na terenach oznaczonych symbolami: **US-1, US-2, US-3, US-4, US-5** przy zagospodarowaniu obszaru położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić zapisy §10;
8) na terenach oznaczonych symbolami: **US-1, US-2, US-3, US-4, US-5** przy zagospodarowaniu obszaru położonego w strefie lokalizacji budowli i urządzeń rekreacyjnych, należy uwzględnić zapisy §12;
9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15;
10) zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z §18, §19.

§ 28.

Na terenach oznaczonych: **ZL-1, ZL-2** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: las;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych,
   b) nakazuje się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
3) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, zbiorników wodnych małej retencji oraz urządzeń melioracji;
3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95%;
4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się realizacji obiektów budowlanych;
5) na terenach oznaczonych symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7** przy zagospodarowaniu obszaru położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić zapisy §10;
6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15.

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
   b) dopuszcza się wprowadzenie zalesień i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa oraz urządzeń melioracji;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się realizacji budynków;
3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80%;
4) na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-5** przy zagospodarowaniu obszaru położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy uwzględnić zapisy §10;
5) na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-4, R-5** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy §13;
6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §14, §15.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;

2) dopuszcza się zachowanie i realizację obiektów i urządzeń odwodnieniowych oraz melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90%;
4) zasady zagospodarowania, zgodnie z § 8 ust. 4, przy czym:
   a) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, usuwania drzew i krzewów oraz innych działań związanych z gospodarką wodną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego,
   b) zakazuje się realizacji budynków.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej:
2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3) na terenie oznaczonym symbolem **KDZ-4** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy §13;
4) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
   a) **KDZ-1** – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   b) **KDZ-2** – zmienna od 2,5 do 4,5 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   c) **KDZ-3** – 6,0 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   d) **KDZ-4** –zmienna od 3,5 do 9,5 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 33.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KDL-1** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: zmienna od 8,0 do 10,0 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4** obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
   a) **KDD-1** – zmienna od 1,5 do 4,0 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   b) **KDD-2, KDD-3** – 2,0 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   c) **KDD-4** – 4,0 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-3**, **KDW-4**, **KDW-5, KDW-6 KDW-7, KDW-8, KDW-9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
4) na terenach oznaczonych symbolami **KDW-4** i **KDW-7** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych należy uwzględnić zapisy §13;
5) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
    a) **KDW-1 –** 5,5 m dla części drogi zlokalizowanej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    b) **KDW-2, KDW-6, KDW-7, KDW-8 –** 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    c) **KDW-3 –** 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    d) **KDW-4, KDW-5 –** 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, nakazuje się zakończenie drogi placem do zawracania,
    e) **KDW-9** - zmienna od 5,0 do 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 37.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Białe i Antoninów, uchwalonego uchwałą nr 302/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 258, poz. 9193 z dnia 13 grudnia 2006 r.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 39.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Gostynin.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Renata Kędzierska