UCHWAŁA NR 26/III/2024
RADY GMINY GOSTYNIN
z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi 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 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwał Rady Gminy Gostynin Nr 364/XXXVII/2022 z dnia 18 lutego 2022r., i Nr 416/XLII/2022 z dnia 30 sierpnia 2022r.,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi 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 plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Gorzewo, gmina Gostynin zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Gorzewo o powierzchni około 8,5 ha wskazane na rysunku planu.

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 zasady 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica 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; (dopuszcza się przekroczenia linii przez balkony, schody, podesty, docieplenie);
6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
   a) handel detaliczny, gastronomia,
   b) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   c) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
   d) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
9) **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 lub letniskowej oznaczone symbolem **MN-ML**;
2) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN;**
3) teren lasu oznaczony symbolem **L;**
4) teren komunikacji publicznej drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD;**
5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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 nadziemnych;
2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości 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 i częściowo w granicach otuliny rezerwatu przyrody jez. Drzesno, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego 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) ochrona 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) 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) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych wraz z roślinnością okalającą jako terenów otwartych bez przegród;

4) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji);
5) graniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
6) 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;
7) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
9) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
10) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

3. Teren usytuowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315, 36-054, (typ krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk borowych), dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:
1) kształtowanie estetyki przestrzeni i prowadzenie wszelkiej działalności z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
2) ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy;
3) zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności;
4) wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.

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

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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
5) 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 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;
1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:

a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach powyżej 1000m^2.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych 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;
3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne niskiego napięcia nn 0,4 kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i 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 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.

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 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;
1) dopuszcza się budowę kominków w budynkach mieszkalnych i letniskowych.

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-4KDD** – teren komunikacji publicznej drogi dojazdowe (poszerzenia):
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego;
2) **1KR-6KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
   a) dla terenów mieszkaniowych – min. 2 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
   b) dla terenów letniskowych – min. 1 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji; dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych;
3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1MN-ML** do **8MN-ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.14;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
5) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
6) funkcja usługowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery); nie dotyczy zaplecza budowy;
8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych do 9,0 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;
4) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

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°;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m^2;
1) na terenie **8MN-ML** dopuszcza się **900m^2**.

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej;
2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
3) zakaz zabudowy kubaturowej;
4) zakaz nawożenia azotowego;
5) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
6) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
8) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
9) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
10) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
11) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
2) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką leśną;
3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
4) zakaz zabudowy kubaturowej;
5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
6) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
7) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ **12. 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

§ **13.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20%.

§ **14.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

§ **15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ **16.1**. 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 26/III/2024
Rady Gminy Gostynin
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi 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 lub letniskowej 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 RV, RVI, N, Lzr-RV nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne przeznaczone na poszerzenie drogi publicznej uzyskały zgodę na cele nieleśne w obowiązujący planie.
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, określono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożyli 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/, planowany jest też rozwój kanalizacji w gminie.
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 – wzdłuż głównej drogi przez wieś 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 się przemieszczanie 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 364/XXXVII/2022 z dnia 18 lutego 2022r. 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 rozłożony w czasie, dotyczył będzie wykupu gruntu na poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej i budowę systemów infrastruktury technicznej, 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Kamil Balcerzak