UCHWAŁA NR 111/XIII/2025

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klusek, 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 2024r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 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 uchwały Rady Gminy Gostynin Nr 286/XLIII/2018 z dnia 25 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klusek, gmina Gostynin,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§1.

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

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Klusek o powierzchni około 81 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;
4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 4.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priotytetowych.

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) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej;
6) 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 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:
a) dopuszcza się przekroczenie linii przez elementy zagospodarowania nie stanowiące konstrukcji budynku (np. schody, pochylnie zewnętrzne, okapy, gzymsy, docieplenie, podesty, balkony);
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) **usługach podstawowych** - 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) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
   c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
   d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
   e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
   f) 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.

§ 4.

1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN;**
2) tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej oznaczone symbolem **MN/ML;**
3) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone symbolem **MU;**
4) tereny zabudowy letniskowej oznaczone symbolem **ML;**
5) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM;**
6) tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej oznaczone symbolem **RM/ML;**
7) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R;**
8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN;**
9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL;**
10) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
11) tereny komunikacji drogowej:
   a) drogi publicznej klasy zbiorczej — **KDZ,**
   b) dróg publicznych klasy dojazdowej — **KDD,**
   c) dróg wewnętrznych — **KDW,**
   d) tereny publicznego ciągu pieszego — **KDX.**

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 5.
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) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz

z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych na terenach MN, ML, MN/ML, RM/ML;
6) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dróg i dojazdów oraz pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej i działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej działki i regulacji granic;
7) akceptuje się dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

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

§ 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego, oraz częściowo w otoczeniu jeziora Białego objętego ochroną jako Zespół Przyrodniczo- Krajobrazowy jeziora Białego. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych; obowiązuje między innymi:
1) ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
4) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
5) ochrona jeziora Białego wraz z pasem przybrzeżnym poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości bliższej niż 60 m od linii brzegowej jeziora oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
2) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, drzewostanów leśnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
3) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
4) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury technicznej do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
6) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
8) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
10) uporządkowaną gospodarkę odpadami — unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

1) tereny wzdłuż rzeki Skrwy i jeziora Białego oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Teren narażony jest na zalanie, obowiązuje m.in.:
   a) zagospodarowanie nie może naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym oraz stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi i środowiska;
   b) zakaz nowej zabudowy kubaturowej lub zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.
Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
   1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, KDD.**
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.
3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji — zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych w granicach **KDZ, 4KDD.**

§ 8.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
   1) stanowiska archeologiczne Klusek nr 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 85, 86, 87, 101, 102, 106, 107, 108, 111, 122, 123, 124, 125, 198, 100, 103, 104, 105, 109, 110, 21, 183, 184, 206 (AZP 51-52).
2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej, w granicach stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:
   1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
   2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 9.
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) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
5) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
6) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, także 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 w systemie ciśnieniowo - grawitacyjnym poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni;

1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
   a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków,
   b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000m^2 z wyłączeniem terenów szczególnego zagrożenia powodzią.

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 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub

napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym;

2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo — pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szatkach 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;
4) dla linii napowietrznych 15 kV określa się strefy ochronne (pasy technologiczne) o szerokości 7 m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi podlegającej ochronie przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
   b) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną;
   c) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 2 m odskrajnego przewodu linii;
5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami 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:
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) **KDZ -** tereny drogi publicznej - droga powiatowa w klasie drogi zbiorczej:

— szerokość w liniach rozgraniczających — linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu;
— obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **1KDD-4KDD -** tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej:
— szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10 m lub wg oznaczenia na rysunku planu,
— bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **1KDW – 6KDW -** tereny dróg wewnętrznych:
— szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
— bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
— dopuszcza się realizację dróg jako ciągu pieszo-jezdnego (ulica jednoprzestrzenna)

4) **KDX -** tereny komunikacji, publiczny ciąg pieszy:
— szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
— bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

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

1) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z funkcją drogi i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDZ, KDD;
3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe);
4) obowiązują ustalenia §8.

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

1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi lub granicy użytku leśnego o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i przeciwpożarowego.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
— dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,
— dla terenów letniskowych - 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej,
— dla terenów usługowych - 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, przy realizacji budowli sportowych - 10 miejsc na 1000 m^2 powierzchni budowli;
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
a) nie wyznacza się miejsc w granicach terenów funkcjonalnych;
b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN- 9MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
7) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,5 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°;
5) dachy budynków garażowych i gospodarczych jedno- dwu- wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki — 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki — 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2.

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa w zakresie usług sportu, rekreacji, turystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy wydzielone w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 55 % powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
6) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub w jednym obiekcie;
7) dopuszcza się organizację imprez masowych;
8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu rekreacji i turystyki;
9) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9 m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
4) dachy budynków jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki — 1500 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki — 25m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60° - 90°;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML-7ML** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe — zabudowa letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji, sportu, wypoczynku i turystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,25;
6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
7) zabudowa letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
8) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji funkcji usługowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków letniskowych i usługowych do 8,0 m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;
4) dachy budynków jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki — 1500 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki — 25 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60° - 90^{0};
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m^2.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM-3RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa z zakresu agroturystyki,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;
6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
7) funkcja usługowa realizowana w formie lokali wbudowanych lub wolnostojących;
8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
9) ograniczenie realizacji przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 1DJP;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 9m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich do 7,5m;
3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 8 m;
4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
5) dachy budynków jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych — 1500m^2.

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej),
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Zasady zagospodarowania:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
4) dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych na następujących warunkach:
   a) stosowanie materiałów naturalnych,
   b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
   c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
6) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych;
7) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 500kW) opartych na odnawialnych źródłach energii związanych z gospodarstwem rolnym, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
8) dopuszcza się zalesianie gruntów;
9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych stanowiących realizację celu publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość obiektów do 8 m.

§ 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/ML - 10MN/ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji i wypoczynku.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
7) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;

8) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i letniskowych - do 9m;
2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m;
3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
4) dachy budynków jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównej połaci do 45°;

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki 1000m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 20m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM/ML- 9RM/ML -** tereny zabudowy zagrodowej i letniskowej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, zabudowa letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej);
2) przeznaczenie dopuszczalne — zabudowa usługowa związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku, obiekty towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez wydzielone drogi wewnętrzne i dojazdy;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
5) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją dopuszczalną;
6) ograniczenie realizacji przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt do obsady 1DJP;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
8) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków do 9m;
2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4m;
3) układ połaci dachowych - dachy jedno-, dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia głównej połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki — 1500m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego — 60-90°;

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m^2.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
2) przeznaczenie dopuszczalne — tereny rekreacji (urządzenia rekreacyjne, miejsca piknikowe)

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
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 podziemnych 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;
12) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
13) dopuszcza się urządzenie kąpielisk i budowę pomostów;
14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych
15) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
16) maksymalna wysokość obiektów do 4m.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
1) utrzymanie istniejących rowów i cieków;
2) dopuszcza się utrzymanie niezbędnych sieciowych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych służących gospodarce leśnej;

4) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
5) zakaz zabudowy kubaturowej;
6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
7) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe — teren wód powierzchniowych;
2) zasady zagospodarowania:
a) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
— przerzutach wody,
— poborze oraz odprowadzaniu wód,
— korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli hydrotechnicznych, urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych niezbędnych dla utrzymania wód, ochrony przeciwpowodziowej i energetyki;
c) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
d) dopuszcza się realizację mostów, kładek pieszych i rowerowych.

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej zespołu działek nr ewid. 311/5, 312/3, 313, 314/1, 315/3, 316/4, 317/3, 318/1 oraz 316/5 we wsi Klusek zatwierdzonego uchwałą Nr 101/XIII/95 Rady Gminy Gostynin z dnia 21 grudnia 1995r..

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 24.

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