UCHWAŁA NR 112/XIII/2025

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Gorzewo, gmina Gostynin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130) 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 Uchwały Nr 483/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 03 marca 2023r.,

Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar 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 obejmujący obszar części wsi Gorzewo, gmina Gostynin zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Gorzewo o powierzchni około 9 ha wskazane na rysunku planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:
1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1 i 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 3;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 4;
4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 5.

§ 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 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) **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) 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;
8) **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 lub letniskowej oznaczone symbolem **MN-ML**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN;**
3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **ML;**
4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US;**
5) tereny lasów oznaczony symbolem **L**;
6) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z;**
7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN;**
8) teren komunikacji publicznej drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL;**
9) 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) 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;
6) 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.

Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego i przy granicy zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Jeziora Białego, 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 oraz stałych pól kempingowych i karawaningowych;
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) zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 60 m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
6) 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) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury technicznej do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

1) tereny przy jeziorze Białym 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 zabudowy kubaturowej.

4. Teren usytuowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315.36-054, dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:

1) prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obszarów podlegających ochronie;
2) zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami, w celu ochrony bioróżnorodności;
3) ochronę jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy.

§ 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) 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 poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków na dostępną oczyszczalnię 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 o powierzchni 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 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 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 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:
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) **KDL** – teren komunikacji publicznej drogi lokalnej (poszerzenia):
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego;
2) **KR** – 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 miejsca parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
   b) dla terenów letniskowych – min. 1 miejsca parkingowe na działce budowlanej;
   c) dla terenów usług rekreacji – min. 1,5 miejsca parkingowego na 1000m^2;
2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji; dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;
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 **1MN-ML, 2MN-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 rysunkach planu;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 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 i letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
7) funkcja usługowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;

9) 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^o, dopuszcza się dachy płaskie;
5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45^o, 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^o - 90^o;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m.

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

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi;
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji i sportu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 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 letniskowa realizowana w formie wolnostojącej;
7) funkcja usługowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej lub jako obiekty wolnostojące;
8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;
9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków letniskowych i usługowych: 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 letniskowych i usługowych jedno, dwu, lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45^o, dopuszcza się dachy płaskie;
5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45^o, 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 – 60º - 90º;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m.

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

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 rysunkach planu;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% 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 podstawową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;
10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 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 jedno, dwu, lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45º, 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 – 60º - 90º;
4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 5m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**
1) 1200 m^2 na terenach 1MN, 2MN;
2) 2500 m^2 na terenach 3MN.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni.

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) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
13) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo-rekreacyjnych;
    a) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
    b) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 3 m.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L** i **2L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów;
2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US, 2US** - tereny usług sportu i rekreacji ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług sportu i rekreacji związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
2) przeznaczenie dopuszczalne – pola kempingowe i karawaningowe, zieleń urządzona oraz na terenie **2US** zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, zabudowa letniskowa, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg bezpośrednio lub przez wydzielone dojazdy;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 1US, 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 2US;
4) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
5) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 60m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, dopuszcza się budowę pomostów;
6) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej na terenie 1US, 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 2US;
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 obiektów budowlanych: do 7,0 m na terenie 1US, do 9m na terenie 2US;
2) układ połaci dachowych - dachy dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci: 20^o - 45^o.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2 na terenie 1US, 1500m^2 na terenie 2US;
2) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 30^o - 90^o.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 3000 m^2 na terenie 1US,
2) 1500 m^2 na terenie 2US.

§ 15.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
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;
3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
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 łąkowych;
7) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych;
8) dopuszcza się zalesianie gruntów.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 20.

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