

**UCHWAŁA NR 100/XIII/2011  
RADY GMINY GOSTYNIN**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi  
Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 105/XX/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 21 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów gminy Gostynin Rada Gminy Gostynin po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin uchwała co następuje:

**CZĘŚĆ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmuje obszar o powierzchni: 180 ha położony we wsi Huta Nowa, 118 ha położony we wsi Zuzinów i 16 ha położony we wsi Aleksandrynów.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

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

na północy – 20m od linii brzegowej w głąb jeziora Główki (Zuzinowskiego), granica gruntów ALP Nadleśnictwa Gostynin, północne granice działek nr ew. 58/2 i 64 (obręb Aleksandrynów), 20m od linii brzegowej w głąb jeziora Przytomne;

na wschodzie – granica gruntów ALP Nadleśnictwa Gostynin, fragment jeziora Przytomne, granica administracyjna wsi Huta Nowa;

na południu – granica administracyjna wsi Huta Nowa, południowe granice działek rolnych i leśnych tj. północne granice terenów niezabudowanych, nieużytków, południowa linia brzegowa rzeki Rakutówki i rowu melioracyjnego;

na zachodzie – granica administracyjna gminy Gostynin i gminy Baruchowo.

4. Załącznikami do uchwały są:

a) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,

b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2,

c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

1) określenie zasad ochrony środowiska na obszarach cennych przyrodniczo,

2) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,

3) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,

4) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 7) zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 8) granice Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Jezioro Przytomne” i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Jezioro Zuzinowskie”,
- 9) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 10) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 12) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 14) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,

2. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 3) granic obszarów wymagających scaleń,
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.
- 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 3. niniejszej uchwały,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,

5)terenie ogólnodostępnym – należy przez to rozumieć teren (lub jego część), który – bez względu na podmiot nim władający – ze względu na pełnioną funkcję jest dostępny dla wszystkich na zasadach określonych w Rozdziale 3 uchwały,

6)liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,

7)działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

8)działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,

9)liniach podziału na działki budowlane – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,

10)liniach zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu,

11)powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,

12)usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:

a)nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,

b)nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

c)ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,

13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu,

14) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą część dachu utworzoną na przecięciu połączeń dachowych,

15) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,

16) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,

17) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi,

18)wymaganiach parkingowych – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

19)reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1)tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem ZN,
- 2)kompleksy terenów bagiennych, podmokłych i rolnych planowane do objęcia prawną formą ochrony przyrody, oznaczone symbolem ZNp,
- 3)tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,
- 4)tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z agroturystyką, oznaczone symbolem RMA,
- 5)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 6)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej o charakterze rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem MNS,
- 7)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem MNU,
- 8)tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 9)tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 10)tereny parkingów, oznaczone symbolem KP,
- 11)tereny rolne, oznaczone symbolem R,
- 12)tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 13)tereny dolesień, oznaczone symbolem ZLD,
- 14)tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 15)tereny infrastruktury technicznej: urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem E,
- 16)tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD w klasach:
  - a)ulicy zbiorczej KDZ
  - b)ulicy dojazdowej KDD
- 17)tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,

2. Na terenach o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1)wprowadzanie nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach zainwestowanych RM, RMA, MN, MNS i MNU,
- 2)nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych od frontu działki,
- 3)nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4)realizacja ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających dróg oraz w zewnętrznych granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego,
- 5)od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 6)nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnieniu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- 7)zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż ulic KDZ i KDD,
- 8)zakaz lokalizowania na obszarze planu elektrowni wiatrowych,
- 9)kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
- 10)dopuszczenie realizacji zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających ulicy KDZ i KDD,
- 11)zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.

2.Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

## **§ 7 Zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.**

1. Na terenie objętym planem ustala się:

1)ochronę terenów i obiektów, na podstawie przepisów odrębnych:

a)dla terenu planu położonego w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy szczególne, tj.: Rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 maja 2005 roku „w sprawie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego w części położonej w województwie mazowieckim”(Dz. Urz. Woj. Maz . Nr 120, poz. 3562), m.in.:

zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. prawo ochrony środowiska,

zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ruchu wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub budowa, odbudowa, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,

b)dla fragmentu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Przytomne” i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Zuzinowskie”, oznaczonych symbolem ZN - obowiązują przepisy odrębne, tj. rozporządzenie nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku „w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego”(Dz. Urz. Woj. Maz . Nr 162, poz. 2402),

c)dla istniejących pomników przyrody (lipa „Urszula” w Zuzinowie nr rejestru 232; dąb „Przytomny” w Zuzinowie nr rejestru 233; dwie lipy drobnolistne w Zuzinowie nr rejestru 361), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obowiązują przepisy prawne Rozporządzenia Nr 20 i Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu gostynińskiego (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 89, poz. 2103 i 2104),

2)zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) nie dotyczy to realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego (art. 17 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151, poz. 1220 ze zm.),

3)zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt. 2) nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) położonych na terenach objętych niniejszym planem,

4)zakaz przekształcania pasów przybrzeżnych jezior,

5) dopuszczenie poziomu hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. "Prawo ochrony środowiska" (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisami wykonawczymi,

6) realizację zieleni wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego i granic działek,

7) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,

8) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,

9) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,

10) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i rowów melioracyjnych szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów,

11) nakaz zachowania przynajmniej 50 % (RM i MN), 70 % (RMA, MNS), 50% (US) oraz 30% (MNU, U) terenu każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,

12) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, ekogroszek lub odnawialne źródła energii,

13) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,

14) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji),

15) bezpieczne dla środowiska udostępnianie atrakcji przyrodniczych,

16) wprowadzenie systemu lokalnego monitoringu stanu środowiska, cennych gatunków i ekosystemów,

17) zachowanie linii zabudowy min. 30m od gruntów leśnych Lasów Państwowych,

## **§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.**

1. Ustala się następujące zasady:

1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:

a) uzgadnianie z organem właściwym do ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę; uzgodnień dokonuje Inwestor.

2) ochronę, utrzymanie i zachowanie w należytym stanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych.

a) w wypadku kolizji w/w obiektów z jezdniami ulic ustala się przeniesienie ich z pasa ulicznego w bezpośrednie bezkolizyjne sąsiedztwo.

## **§ 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

3)w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4)zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.

5)rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:

a)zbiorną sieć kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej sezonowej, usługowej i zagrodowej z odprowadzeniem ścieków poprzez sieć kanalizacji;

b)dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o przydomowe oczyszczalnie ścieków lub w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

c)wskazane na rysunku planu lokalizacje pompowni ścieków mają charakter orientacyjny. Szczegółowe rozwiązania nastąpią na etapie projektu technicznego. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działki dla pompowni, co nie wymaga zmiany planu.

6)odprowadzenie wód opadowych z dachów i z powierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy, w ramach systemu kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do gruntu,

a)wody opadowe odprowadzane do zbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,

7)zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:

a)dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi drogę,

b)w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,

c)budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,

d)w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci. stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,

e)minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 6m od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:

zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,

dopuszcza się lokalizacje innych obiektów budowlanych w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

8)zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.

9)rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych,

10)zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

11)zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów. Dopuszcza się stosowanie zbiorników indywidualnych na gaz płynny.

## **§ 10. 1. Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

1)nie ustala się szczegółowych zasad podziału nieruchomości dla terenów lasów i terenów rolniczych, podziałów należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2)dopuszcza się wydzielenie działek dla infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i dróg wewnętrznych o wielkości niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

3)w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4)szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 dotyczą nowych wydzieleni.

5)podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie działek nie dotyczą podziałów mających na celu regulację granic i dla poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, posiadającej powierzchnię mniejszą niż ustalona dla podstawowego przeznaczenia.

## **§ 11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie klasyfikacji ulic:

1)1KDZ - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:

a)szerokość w liniach rozgraniczających - 20m,

b)ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,

c)ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

2)KDD (od 1KDD do 18KDD) - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:

a)rozstaw linii rozgraniczających – od 10m do 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,

b)ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,

c)bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3)KDW (od 1KDW do 44KDW) - drogi wewnętrzne:

a)szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2.Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:

1)zgodnie z przepisami odrębnymi,

2)w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,

3)możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicy KDZ,

4)dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych poza liniami rozgraniczającymi ulic z zachowaniem przepisów szczególnych,

5)ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg,

6)przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

3.Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, rozbudowywana, przebudowywana, nadbudowywana w dotychczasowych liniach zabudowy po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

4.Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;



2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów usług – minimum 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,

b) dla zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej min. 2 miejsca parkingowe, (wliczając garaż) na lokal mieszkalny.

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4. pkt 2) właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

## **CZĘŚĆ II.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN (od 1ZN do 11ZN) ustala się:

1) tereny Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Przytomne i tereny Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Jeziora Zuzinowskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 roku w tym zakaz:

a) niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obiektów,

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,

c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,

d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,

e) zaśmiecania obiektów i terenów wokół nich,

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,

g) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,

h) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

2) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) realizacja działań zwiększających retencję wody, m.in. ochrona oczek wodnych, odtwarzanie zalewisk, zadrzewianie, zakrzewianie, zalesianie,

b) dopuszczenie urządzania ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych,

c) utrzymanie łąk i pastwisk ekstensywnych,

d) zachowanie odpowiedniej linii zabudowy od kompleksów leśnych,

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZNp (od 1ZNp do 5ZNp) ustala się:

1) kompleksy terenów bagiennych, podmokłych i rolnych planowane do objęcia prawną formą ochrony przyrody, na których obowiązuje zakaz:

a) wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

b) niszczenia, uszkodzenia i przekształcania obiektów,

c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,

d) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,

e) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,

f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,

g) likwidowania małych zbiorników wodnych, rowów, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,

h) wylewania gnojowicy,

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM (od 1RM do 17RM) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej 1KDZ, ulic dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW,

2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

3) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych od frontu działki,

5) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,

6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),

4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowych budynków mieszkalnych równoległy do ulic, dla pozostałych budynków kalenica dowolna,

5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się możliwość podziałów działek na następujących warunkach:

a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,

b) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej - 1500m<sup>2</sup>,

c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

e) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,

f) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RMA (od 1RMA do 2RMA) zlokalizowanego na obszarze i w sąsiedztwie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Przytomne ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w powiązaniu z agroturystyką w ramach wyznaczonych na rysunku planu lokalizacji,

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych, na terenie oznaczonym symbolem 1RMA,

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej na terenie oznaczonym symbolem 1RMA (bez prawa podziału terenu),

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej,

2) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w istniejące obiekty lub w oddzielnych budynkach,

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9 m),

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualne poddasze (do 7m),

4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny w zharmonizowaniu z dachami istniejących na działce budynków,

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3,

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 37MN) ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,

2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych od frontu działki,

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,

6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,

7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,

8) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3.

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 7m),

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od 10 do 16m,

4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowego budynku równoległy do ulicy zbiorczej 1KDZ i ulic dojazdowych KDD, dowolny przy drogach wewnętrznych KDW, dla pozostałych budynków dowolny.

5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4.Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900m<sup>2</sup>,

2) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowej - 1500m<sup>2</sup>,

3) szerokość frontu nowowydzielanej działki nie mniejsza niż 20m,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione,

6) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNS (od 1MNS do 39MNS) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna sezonowa o charakterze rekreacji indywidualnej,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej, ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych,

2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) nakaz lokalizacji budynków o charakterze rekreacji indywidualnej od frontu działki,

4) obowiązuje maksymalna adaptacja istniejącego drzewostanu, wycinkę drzew ograniczyć do terenu niezbędnego dla budowy i prawidłowego korzystania z budynku,

5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

7) zabudowa realizowana jako wolnostojąca,

8) zakaz sytuowania ciągłych cokołów w ogrodzeniu od strony lasów.

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1)maksymalna wysokość budynków letniskowych do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m);

2)szerość elewacji frontowej do 15m,

3)geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu budynku frontowego równoległy do ulicy zbiorczej 1KDZ i ulic dojazdowych KDD, dowolny na pozostałych terenach.

4)formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,

6)zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery).

4.Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1)minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla funkcji mieszkaniowej sezonowej 1500m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolami 26MNS i 27MNS, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 750m<sup>2</sup>,

- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 20m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 4) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone w projekcie podziału,
- 5) ustala się konieczność dostosowania powierzchni istniejących działek do powierzchni minimum 1500m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolami 26MNS i 27MNS, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 750m<sup>2</sup>,
- 6) ustala się szerokość dróg wewnętrznych jako dojazdów do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU (od 1MNU do 2MNU) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej 1KDZ i dróg wewnętrznych KDW,
  - 2) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od frontu działki,
  - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 pkt 11),
  - 5) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
  - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3,
  - 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 7m),
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 16m,
- 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu frontowego budynku: równoległy do ulicy zbiorczej 1KDZ, dowolny dla pozostałych budynków,
- 5) dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
- 6) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się możliwość podziałów terenu,
- 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 900m<sup>2</sup>,
- 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

5)ustala się szerokość dróg wewnętrznych jako dojazdów do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających - min. 5m,

6)pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2)przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1)obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej 1KDZ i drogi wewnętrznej KDW,

2)ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3)zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11), 4)ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego i

nwestor posiada tytuł prawny za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

5)adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust 3,

6)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1)maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 9m),

2)dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,

3)szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczająca 16m,

4)geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu dowolna,

5)dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

6)formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

7)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4.

4.Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się możliwość podziału terenu,

2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej: 500m<sup>2</sup>,

3) szerokość frontu działki: min. 20m,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

5) pokazane na rysunku planu postulowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściślone,

6) drogi wewnętrzne jako dojazdy do działek budowlanych o rozstawie w liniach rozgraniczających min. 5m.

**§ 20. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem US (od 1US do 7US) w tym położonych na terenie Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego Jeziora Przymotne ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi w zakresie sportu, rekreacji, turystyki (plaże, boiska, pola namiotowe i obiekty małej architektury);

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1)obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW,

2)ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3)w pasie 100m od jezior obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń, możliwa jedynie budowa obiektów służących turystyce wodnej,

4)zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 11),

5)dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

3.Zasady kształtowania zabudowy dla terenów poza granicami Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego:

1)maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, (do 8m),

2)układ połączeń dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu dowolny,

3)dopuszcza się kalenicę dowolną dla istniejącej zabudowy przewidzianej do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

4)formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

5)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

**§ 21.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne tereny zespołu parkingowego,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1)zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R (od 1R do 12R) ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,

2)przeznaczenie dopuszczalne: tereny zalesień, na glebach o klasach bonitacyjnych V i VI,

3)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi i siedlisk rolniczych, związanych z gruntami rolnymi, bez możliwości lokalizacji ferm hodowlanych.

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1)obsługa komunikacyjna z ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych,

2)linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3.Zasady kształtowania zabudowy:

1)maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych (do 10m),

2)maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),

3)geometria dachów: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główne kalenice dachów budynków dowolne,

4.Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1)obowiązują ustalenia zawarte w §10.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL (od 1ZL do 11ZL) ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2.Zasady zagospodarowania terenu:

1)zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

2)dopuszcza się budowę obiektów służących racjonalnej gospodarce leśnej,

3)dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych,

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZLD (od 1ZLD do 15ZLD) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień,
- 2) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia terenu za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się budowę obiektów służących racjonalnej gospodarce leśnej,
- 3) dopuszcza się urządzenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, ciągów spacerowych, platform widokowych i innych urządzeń służących bezpiecznemu udostępnianiu atrakcji przyrodniczych.
- 4) uprawa leśna w odległości co najmniej:
  - a) 1,5m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt leśny,
  - b) 3m od granicy sąsiedniej działki użytkowanej jako grunt rolny, stanowiącej własność innego podmiotu,
  - c) 12m od istniejących i projektowanych obiektów kubaturowych.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS (od 1WS do 6WS) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
2. zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
  - 2) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
  - 3) lokalizację urządzeń sportów wodnych: kąpielisk, pomostów, zjeżdżalni, przystani itp., dotyczy terenu oznaczonego symbolem 2WS w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami oznaczonymi symbolami: 2US, 5US, 7US, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - 4) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i rowów melioracyjnych szczegółowych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się teren infrastruktury technicznej:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
- b) nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
- c) zmiana lokalizacji stacji transformatorowych nie powoduje konieczności zmiany miejscowego planu.

**CZĘŚĆ III.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**  
**Rozdział 4.**  
**Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 27. 1.** Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,
- 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy zabudowy, gabarytów, kształtu dachu itp.) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem.

**§ 28.** Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN : 10%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MNS, MNU, US : 15%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem U: 20%,



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

Przewodniczący Rady Gminy

**Marek Balcerzak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 100/XIII/2011  
Rady Gminy Gostynin  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**zał. nr 1 do uchwały nr 100**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 100/XIII/2011  
Rady Gminy Gostynin  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**zał. nr 2 do uchwały nr 100**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 100/XIII/2011

Rady Gminy Gostynin

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina przewiduje następujące wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu ...”), które będą realizowane w sposób następujący: Zadanie 1. – przejęcie na rzecz Gminy gruntów pod drogi publiczne w perspektywie 10 lat, koszt 500 tys. zł; Zadanie 2. – budowa niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej w perspektywie 10 lat, koszt 3 200 tys. zł; W/w wielkości zostaną uściślone na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.