DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2023 r.

Poz. 9706

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-08-31 15:10:00

UCHWAŁA NR 539/XLIX/2023
RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz Uchwały Nr 103/XIII/2019 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 października 2019 r**.**, **Rada Gminy Gostynin** stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów 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 gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębach geodezyjnych Miałkówek, Lucień i Kazimierzów o powierzchni około 150 ha wskazane na rysunku planu.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

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, szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) klasy techniczne dróg;

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 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 przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;

6) **zabudowie kubaturowej -** należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;

7) **powierzchni biologicznie czynnej -** należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia,

b) 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.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone symbolem **MNU;**

3) tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem **ML**;

4) tereny zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN;**

5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U;**

6) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US;**

7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM;**

8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN;**

9) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL;**

10) teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC;**

11) tereny komunikacji:

a) drogi publicznej zbiorczej **– KDZ,**

b) dróg publicznych lokalnych – **KDL**,

c) dróg publicznych dojazdowych – **KDD**

d) dróg wewnętrznych – **KDW**,

e) tereny ciągu pieszo-jezdnego – **KDX**.

Rozdział II.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 nadziemnych kondygnacji;

2) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy m.in. przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) stosowanie dla wiat, zadaszeń, wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

6) istniejące obiekty, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza ich dalsze użytkowanie w tym możliwość przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;

7) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko - Włocławskiego Parku Krajobrazowego oraz częściowo w otoczeniu jeziora Lucieńskiego objętego ochroną jako Zespół Przyrodniczo- Krajobrazowy jeziora Lucieńskiego, na terenie Parku ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje między innymi:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;

2) zakaz likwidowania i niszczenia 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 likwidacji zadrzewionych skarp;

6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora i naturalnych zbiorników wodnych – zakaz nie dotyczy terenów określonych do zabudowy w planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r.;

7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

1) maksymalna 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) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m celem zachowania harmonii w krajobrazie;

4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDZ, KDL, 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**, **KDL**.

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

1. Teren objęty planem usytuowany jest w części (wzdłuż drogi KDZ**)** w granicach historycznego układu ruralistycznego wpisanego do GEZ, w jego granicach obowiązuje:

1) zachowanie głównych elementów historycznego układu przestrzennego – układu dróg, podziałów działek, kompozycji zabudowy siedlisk, kompozycji układów zieleni,

2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i kształtowania brył budynków poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy do 8m;

3) zachowania historycznego rozplanowania siedlisk – sytuowanie budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od drogi, a zabudowy gospodarczej w głębi;

4) zachowanie układu parcelacji;

5) zachowanie wykształconego układu głównych kalenic budynków mieszkalnych wzdłuż drogi KDZ – główne kalenice budynków mieszkalnych skierowane równolegle do drogi KDZ na działkach przyległych do drogi.

2. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie stanowią:

1) budynki (domy mieszkalne) na działce Nr ewid. 2/3, 3, 20, 62/3, 32/4, 51/4, 59/4, 54/5, 40/2, 31, 71/1;

2) krzyż przydrożny na działce Nr ewid. 59/4;

3) cmentarz ewangelicko-augsburski na dz. nr ewid. 71/7;

4) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 11 (AZP 51-51/18) dz. nr ewid. 55/12, 55/13, 55/14, 55/15;

5) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 12 (AZP 51-51/47) dz. nr ewid. 38/3, 39, 41/2;

6) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 10 (AZP 51-51/48) dz. nr ewid. 38/3;

7) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 9 (AZP 51-51/49) dz. nr ewid. 38/3, 38/4;

8) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 6 (AZP 51-51/50) dz. nr ewid. 33, 34;

9) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 5 (AZP 51-51/57) dz. nr ewid. 21;

10) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 13(AZP 51-51/58) dz. nr ewid. 42/5, 42/6;

11) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 4 (AZP 51-51/59) dz. nr ewid. 44/4, 45/4;

12) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 8 (AZP 51-51/60) dz. nr ewid. 53/3, 53/4;

13) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 7 (AZP 51-51/61) dz. nr ewid. 54/4;

14) stanowisko archeologiczne Miałkówek nr 3 (AZP 51-51/81) dz. nr ewid. 95/2, 93/6, 93/7, 93/18;

15) stanowisko archeologiczne Budy Lucieńskie nr 11 (AZP 51-51/55) dz. nr ewid. 27/1, 27/2 w miejscowości Budy Lucieńskie i działka Nr ewid. 24/1, 23 w miejscowości Miałkówek;

16) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Budy Lucieńskie nr 21 (AZP 51-51/62);

17) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Miałkówek nr 1 (AZP 51-51/12);

3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obiektów obowiązuje:

1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;

2) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość obiektów do 8m;

3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;

4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo–budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów cmentarza oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ustanawia się:

1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej;

2) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu;

3) dopuszcza się możliwość rewaloryzacji/rehabilitacji obiektu;

4) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obiekty wymienione w ust. 2 pkt 4-17 podlegają ochronie konserwatorskiej, w granicach stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50m 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.

6. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

7. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego: terenu położonego w strefie historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:

1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia oraz w formie drobnoskalowej - wysokość obiektów do 8m, geometria dachów -kąt nachylenia połaci 20-45^{o};

2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:

- zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
- ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

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

Obowiązują 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 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 w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu wiejskiego 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, z 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 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. 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 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;

4) w strefie ochronnej linii napowietrznej 15 kV w odległości 7,5 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:

a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych w przypadku przebudowy sieci napowietrznej na kablową**;**

d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 2 m skrajnego 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 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 w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii (zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 4).

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 komunikacji kołowej droga powiatowa Nr 1402W w klasie drogi zbiorczej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję;

2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej drogi gminne w klasie lokalnej:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10 m lub według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo – jezdnego (ulica jednoprzestrzenna);

4) **KDW** – tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo– jezdnego (ulica jednoprzestrzenna);

5) **KDX** - tereny komunikacji, publiczne ciągi pieszo-jezdne:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
   - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
   - dopuszcza się realizację drogi w formie ulicy jednoprzestrzennej .

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**, **KDL**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe).

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 i granicy użytku leśnego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i pożarowego.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),

- dla terenów rekreacyjnych – min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;

2) 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;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają w granicach własnej posesji; dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych;

4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) 1 miejsce na terenach **U**, **US**,

b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-20MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunkach planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;

5) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;

6) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;

7) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;

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

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0m, na terenach **1MN-6MN** i **14MN** do 8,0m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,5 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m, na terenach **1MN-6MN** do 15,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe i nachyleniu głównych połaci dachowych - 20-45^o, dopuszcza się kąt nachylenia połaci 0^o - 45^o na terenach **9MN-13MN** oraz **17MN-20MN**;

6) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci do 45^o.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^o - 90^o.

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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU-16MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych lub dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,4;

5) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub w formie wbudowanej;

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) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 9 ust.1, 3 i 7;

8) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m; na terenach **1MNU-6MNU** do 8,0 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,5 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych na terenach **1MNU-6MNU** do 15,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20^o - 45^o;

6) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 10^o - 45^o.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^o - 90^o.

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

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML- 26ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna o charakterze rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie rekreacji, sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lub dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,25;

5) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia §9 ust.1, 3 i 7;

6) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na terenie 12ML obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

9) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

10) 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 rekreacji indywidualnej i usługowych do 8,0 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) dachy budynków rekreacji indywidulanej dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20^{o} - 45^{o};

5) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 10^{o} - 45^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^{o} - 90^{o};

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8,0m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10,0 m.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa z zakresu agroturystyki, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;

5) w strefie historycznego układu ruralistycznego i dla obiektów o walorach kulturowych obowiązują ustalenia §9 ust.1, 3 i 7;

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 wbudowanej;

8) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;

9) zakaz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 8,0m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7,0 m,

3) maksymalna wysokość budowli rolniczych do 8,0 m;

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15,0 m;

6) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 20^{o} -45^{o};

7) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci - 5^{o} - 45^{o}.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne - parkingi.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

3) w strefie historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia §9 ust.1, 3 i 7;

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;

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) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych;

8) teren nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 8,0m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20^{o} - 45^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 2000m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30,0m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^{o} - 90^{o}.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m^2.**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US-4US -** 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 – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, zieleń urządzona.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) linię zabudowy określa się jako nieprzekraczalną zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub przez wydzielone drogi wewnętrzne i dojazdy;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;

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) dopuszcza się organizację imprez masowych;

6) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;

7) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę (rozbudowa ograniczona do 30% istniejącej powierzchni) zabudowy zlokalizowanej w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora;

8) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;

9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

10) wskaźnik intensywności zabudowy 0,01-0,4;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków i budowli do 10,0 m;

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;

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 - 3000 m^2.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna i mieszkaniowa (zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej lub mieszkaniowa jednorodzinna) wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w zakresie usług sportu, rekreacji i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §10 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,3;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego;

8) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

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

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6,0 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci - 20^{o} -45^{o};

6) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci 5^{o} -45^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60^{o} - 90^{o};

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 8,0 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10,0 m.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rekreacji.

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 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 możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych;

14) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

15) wysokość obiektów do 3m.

§ 19. 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 rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką leśną;

3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;

4) zakaz zabudowy kubaturowej;

5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

6) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;

7) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 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:

1) dla terenów MNU 30 %;

2) dla terenów MN, ML, ML/MN 20%;

3) dla terenów U, US 20%;

4) dla pozostałych terenów 0%.

§ 22. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmującego obszar części wsi Miałkówek, Lucień, Kazimierzów zatwierdzonego Uchwałą Nr 301/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr 222/XXVIII/2013 z dnia 06.02.2013r. za wyjątkiem sytuacji opisanej w §7 ust.1 pkt 6 niniejszej uchwały.

§ 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.

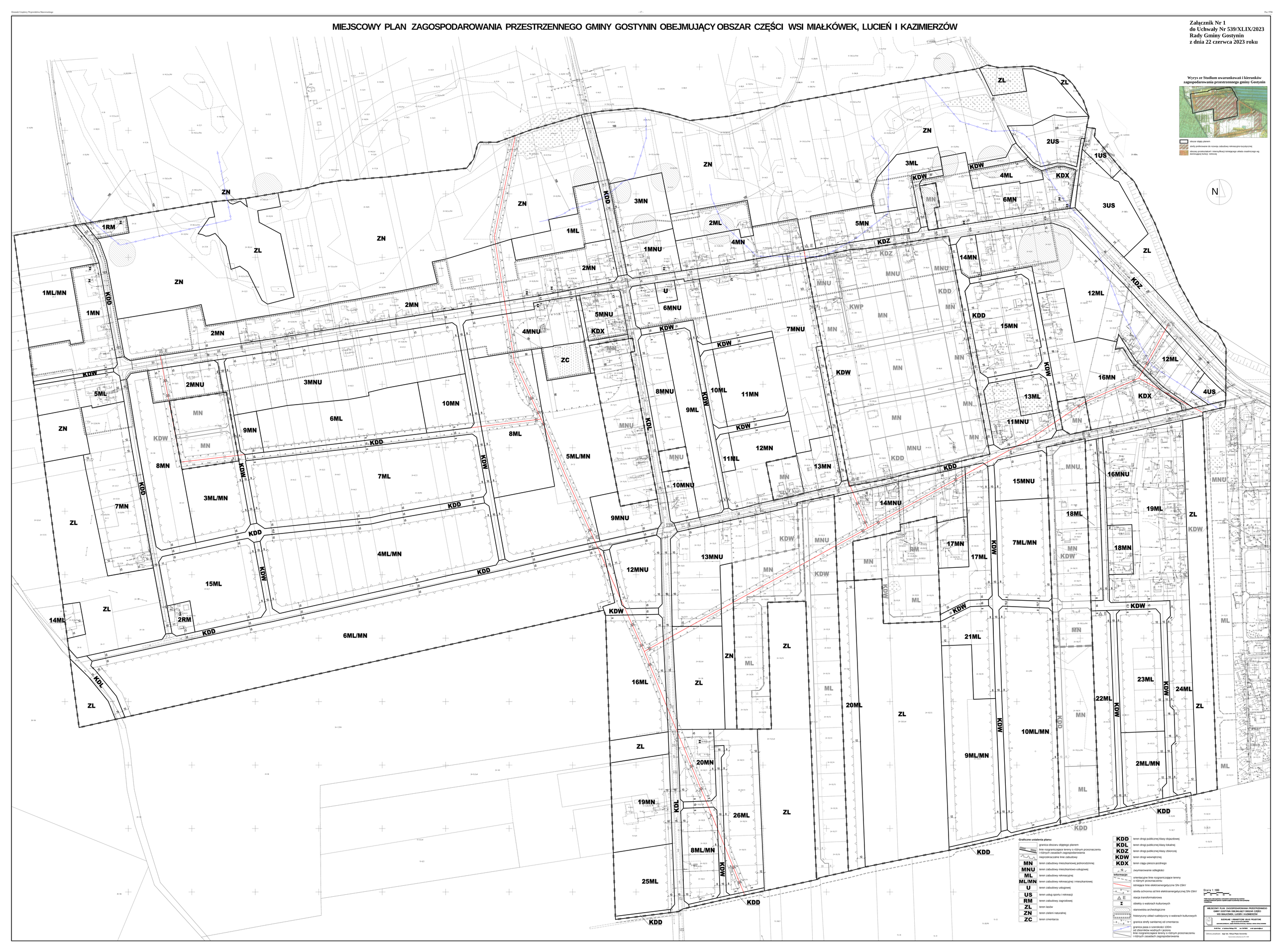
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy Gostynin
Renata Kędzierska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI MIAŁKÓWEK, LUCIEŃ I KAZIMIERZÓW

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 539/XLIX/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 22 czerwca 2023 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin



Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- ML teren zabudowy rekreacyjnej
- ML/MN teren zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej
- U teren zabudowy usługowej
- US teren usług sportu i rekreacji
- RM teren zabudowy zagrodowej
- ZL teren lasów
- ZN teren zieleni naturalnej
- ZC teren cmentarza

- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KDX teren ciągu pieszo-jezdnego
- 12 zwymiarowanie odległości

informacje:

- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- istniejące linie elektroenergetyczne SN-15kV
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN-15kV
- E stacja transformatorowa
- objekty o walorach kulturowych
- stanowiska archeologiczne
- historyczny układ ruralistyczny o walorach kulturowych
- granica strefy sanitarnej od cmentarza
- granica pasa o szerokości 100m od zbiorników wodnych i jeziora
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

Skala 1 : 1000

1m 0m 10m 20m 30m 40m 50m

Kolory mogą ulec zmianie w wyniku wydruku kolorystycznego. Ostateczna kolorystyka zgodna z opisem zapisem w poszczególnych strefach przeznaczenia terenu.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN OBEJMUJĄCY OBSZAR CZĘŚCI WSI MIAŁKÓWEK, LUCIEŃ I KAZIMIERZÓW

BIURO PROJEKTOWE „ARCHITEKTURA" JOLANTA PRUSZYŃSKA
mgr inż. ks.arch.PLCH.LAN.0000
ul. Kościuszki 2, 87-800 Włocławek, tel. 54 231 00 00, fax 54 231 00 01, www.architektura.pl
59-220 Legnica ul. Cyfrowa Nr/Bldg 27/5 tel. 5979855 e-mail: ujanmichal@o2.pl
Główny projektant: mgr inż. Michał Piotr Jarmuż-Ilczuk

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 539/XLIX/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 22 czerwca 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 539/XLIX/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23.01.2023 r	……	wyjaśnić przeznaczenie działki, która w obowiązującym planie przeznaczona jest pod zabudowę letniskową, a w projekcie planu będzie budowlano/usługową, czy działka będzie budowlana?	Nr ewid. 66 obrębie Miałkówek	tereny oznaczone 3MNU - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie usług podstawowych wraz z obiektami towarzyszącymi, zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub w formie wbudowanej	+				na działce będzie możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w zależności od potrzeb inwestora

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr 539/XLIX/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	20.01.2023 r	...……..	projektowana droga KDW dzieli działkę na 2 części, proponowany podział spowoduje utratę znacznej powierzchni działki, a droga jest zbędna bo dostęp do działki jest z dwóch stron drogą KDW – likwidacja drogi	Nr ewid. 54/4 w obrębie Miałkówek		+				

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 539/XLIX/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 22 czerwca 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin obejmujący obszar części wsi Miałkówek, Lucień i Kazimierzów" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: lokalnych KDL, dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg do wymaganych parametrów oraz lokalizacji nowych dróg (do realizacji przyjęto część dróg po analizie potencjalnych realizacji zabudowy na terenach przylegających do dróg i możliwości finansowych gminy) – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 423.000,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg (dotyczy części dróg dojazdowych) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 523 200,-zł. Realizacja według potrzeb uzależnionych od zainwestowania terenów objętych planem,
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 871.000,-zł. Realizacja według potrzeb,
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Koszt kształtuje się na poziomie ok. 2 430.000,-zł. Realizacja według potrzeb.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji w okresie 15 lat i w tym czasie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.