



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 listopada 2023 r.

Poz. 12444

UCHWAŁA NR 556/LI/2023 RADY GMINY W GOSTYNINIE

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie zmiany 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 274/XXXI/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 czerwca 2021r., Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§ 1. zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin oraz uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwała się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin zwaną dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębach geodezyjnych Huta Nowa, Zuzinów i Aleksandrynów o powierzchni około 55 ha wskazane na rysunkach planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 i 1:2000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 2 i Zał. Nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 4) zasad 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) granica terenu 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 rysunkach 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;
- 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) **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 o charakterze rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem **MNS**;
- 3) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- 4) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW**.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia Planu**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych od frontu działki;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 7) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie.

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, 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 odległości 100 m od linii brzegowej jezior i rzeki Rakutówki, odstępustwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 urządzonej opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
- 3) zachowanie cieków wodnych (rz. Rakutówka), rowów melioracyjnych wraz z roślinnością okalającą jako terenów otwartych bez przegród;
- 4) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji);
- 5) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14m ograniczając elementy dysharmonii w krajobrazie;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 7) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 10) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

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

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

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) stanowisko archeologiczne Huta Nowa nr 1 (AZP 51-51/14);
- 2) stanowisko archeologiczne Huta Nowa nr 2 (AZP 51-51/15);
- 3) stanowisko archeologiczne Huta Nowa nr 3 (AZP 51-51/16);
- 4) stanowisko archeologiczne Huta Nowa nr 4 (AZP 51-51/30);
- 5) strefa konserwatorska stanowiska archeologicznego Zuzinów nr 3 (AZP 51-51/13).

2. W granicach wymienionych w ust. 1 stanowisk archeologicznych i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150 m od stanowiska:

- 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w stanowisku i strefie zabytki archeologiczne;
- 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

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) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 90 mm:

- 1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę w zakresie zwykłego korzystania z wód na terenie 2MN.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150 mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;

- 1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:

- a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
- b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach powyżej 1000m².

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo na nieutwardzony teren działki;
- 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. 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 wewnętrznym lub napowietrznym;
- 2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

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

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

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

teren objęty planem na zał. Nr 1 i 2 przylega do rzeki Rakutówki – zagospodarowanie otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dot. publicznych, śródlądowych wód powierzchniowych.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **IKDW** - teren drogi wewnętrznej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:

- a) dla terenów mieszkaniowych – min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),
- b) dla terenów rekreacyjnych – min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej;

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

- 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN**, **2MN** 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;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 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) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m (teren 1MN), do 8m (teren 2MN);
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m (teren 1MN), do 5m (teren 2MN);
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m² (teren 1MN), 1500m² (teren 2MN);
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 900 m² na terenie 1MN;
- 2) 1500m² na terenie 2MN.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNS-6MNS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa o charakterze rekreacji indywidualnej wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu;
- 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 0,01-0,4;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych (barakowozy, kontenery), nie dotyczy zaplecza budowy;
- 6) dopuszcza się realizację tylko jednego budynku towarzyszącego - gospodarczego lub garażowego;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych do 8,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5,0 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3,0 m;

- 4) dachy budynków rekreacyjnych jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60° - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN-8ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania 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 (miejsca piknikowe);
- 13) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych:
 - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 98% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 4m.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL** 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 uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 7) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 14. 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 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 15 %.

§ 16. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin zatwierdzonego Uchwałą Nr 100/XIII/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2011 r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 18. 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



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 556/LI/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 29 września 2023 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin



Obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych w dominujące funkcje gminnego planu

Projektowany zespół przyrodniczoekologiczny

Graficzne ustalenia planu

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNS tereny zabudowy o charakterze rekreacji indywidualnej
- ZN tereny zieleni naturalnej
- zwymerowane odległości

Informacje

- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNS tereny zabudowy o charakterze rekreacji indywidualnej
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
- US tereny sportu i rekreacji
- KDZ teren drogi publicznej w klasie zbiorczej
- KDD teren drogi publicznej w klasie dojazdowej
- Wp teren wód powierzchniowych
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q1%
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q10%
- granica strefy konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

1:1000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI HUTA NOWA, CZĘŚCI WSI ZUZINÓW I CZĘŚCI WSI ALEKSANDRYNÓW, GMINA GOSTYNIN

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE

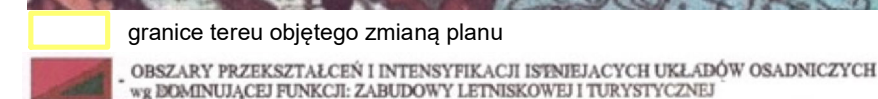
mgr inż. ALICJA PEŁTA - JAWORSKA

specjalizacja: planowanie, projekty urbanistyczne, architektura, adaptacja i konserwacja terenów

09-400 Plock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93, kom. 504765500, e-mail: ajaworska@wp.pl

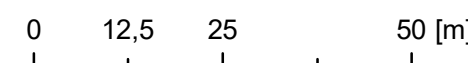
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pełta - Jaworska, Uprawnienie urbanistyczne Nr 1500

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 556/LI/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 29 września 2023 r.**



	granica terenu objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	zwymerowane odległości

	orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	teren lasów
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	tereny zabudowy o charakterze rekreacji indywidualnej



ZMIANA MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBJĘJĄCEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI HUTA NOWA, CZĘŚCI WSI ZUZINÓW I CZĘŚCI WSI ALEKSANDRYNÓW, GMINA GOSTYNIN		
	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOW mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA <i>opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska</i>	
09-400 Plock,	ul. Kazimierza Wielkiego 37/39	kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska Upewnienie urbanistyczne Nr 1500		

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 556/LI/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 29 września 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin

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 556/LI/2023 z dnia 29 września 2023r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	5.12.2022 r.		w ustaleniach planu uwzględnić studnię, która jest na działce, wskazać studnię jako źródło zaopatrzenia w wodę	102/6 obręb Zuzinów	tereny MNS/MN - zabudowa mieszkaniowa o charakterze rekreacji indywidualnej i jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi	+				

Załączniki: : zbiór uwag wymienionych w wykazie

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 556/LI/2023
Rady Gminy Gostynin
z dnia 29 września 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej należy przebudowa i budowa dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej. Projekt Planu nie przewiduje realizacji dróg gminnych. Z w/w planu wynikają zadania z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. rozbudowa sieci wodociągowej - koszt ok. 182 600,00 zł, realizacja wg 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.