



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 września 2024 r.

Poz. 9278

UCHWAŁA NR 28/III/2024 RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 położonych we wsi Huta Nowa, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr 382/XXXIX/2022 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 marca 2022 r., Rada Gminy Gostynin stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 położonych we wsi Huta Nowa, 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 położonych we wsi Huta Nowa, gmina Gostynin zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Huta Nowa o powierzchni ok. 9,5 ha wskazane na rysunku planu.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

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

§ 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.

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;
- 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) **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 lub letniskowej oznaczone symbolem **MN-ML**;
- 2) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **RN**
- 4) teren komunikacji publicznej
 - a) drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) 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;
- 6) 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) ochrona zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) zakaz likwidacji zadrzewionych skarp;
- 6) zakaz sytuowania obiektów budowlanych w odległości 100 m od linii brzegowej jezior i zbiorników wodnych, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz określonych w planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr 100/XIII/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2011 r.;
- 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

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

- 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych i sukcesji roślinności leśnej oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

- 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej, stosownie do określonego wskaźnika, zielenią urządzoną opartą na gatunkach rodzimych zgodnych geograficznie z uwarunkowaniami siedliskowymi (dominacja drzew liściastych);
- 3) zachowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych wraz z roślinnością okalającą jako terenów otwartych bez przegród;
- 4) podjęcie działań na rzecz zmniejszenia odpływu i ustabilizowania poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (np. rozbudowa małej retencji);
- 5) graniczenie wysokości obiektów infrastruktury do 14 m 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. Teren usytuowany jest w granicach krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-315, 36-020, (typ krajobrazu wiejskiego z przewagą z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków zielonych tworzących małe pola), dla zachowania wartości krajobrazu rekomenduje się m.in.:

- 1) prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony minimalizujący negatywne oddziaływania na obiekty i obszary podlegające ochronie;
- 2) utrzymanie naturalnych terenów zalewowych;
- 3) ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. 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) strefa konserwatorska stanowiska archeologicznego Huta Nowa nr 7 (AZP 51-51/33).

2. W granicach wymienionej w ust. 1 strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:

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

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

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. 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 rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm:

- 1) dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w wodę w zakresie zwykłego korzystania z wód przy braku warunków przyłączenia do sieci.

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 powyżej 1000 m².

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.

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 napowietrzonym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrzonym;
- 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;

- 4) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN 15 kV w odległości 7 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;
- 5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

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.**

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

- 1) **1KDZ - 4KDZ** - tereny komunikacji publicznej drogi zbiorczej, droga powiatowa Nr 1404W;
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi dla istniejącej zabudowy;
- 2) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

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

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowych – min. 1,5 miejsce parkingowe na mieszkanie (do miejsc parkingowych wlicza się miejsca w garażu),

b) dla zabudowy letniskowej – 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 III**

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-ML, 2MN-ML, 3MN-ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa wraz z obiektami towarzyszącymi,

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji sportu i wypoczynku na terenach **1MN-ML, 2MN-ML**.

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

8) dopuszcza się realizację funkcji usług rekreacji, sportu i wypoczynku w obiektach wolnostojących lub na wyodrębnionej działce;

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

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji funkcji uzupełniającej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

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

3) dachy budynków mieszkalnych, letniskowych, usługowych jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

4) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²;

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 - 1200 m².

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN** 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, podmokłości, 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, szlaków turystycznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (miejsca piknikowe);
- 13) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo - rekreacyjnych;
 - a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów do 4 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 3) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
- 4) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 7) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 9) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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**

§ 14. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 20% dla terenów MN/ML.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

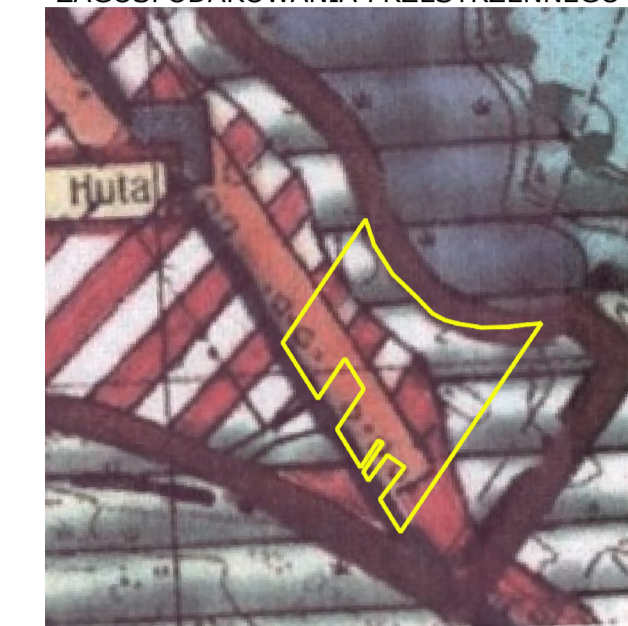
Przewodniczący Rady Gminy Gostynin

Kamil Balcerzak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 POŁOŻONYCH WE WSI HUTA NOWA, GMINA GOSTYNIN

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 28/III/2024
 Rady Gminy Gostynin
z dnia 26 czerwca 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN



- Granice obszaru objętego planem
- Strefy preferowane do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej
- Tereny zabudowane i preferowane do zabudowy rolniczej
- Projektowane Zespoły Przyrodniczo - Krajobrazowe

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej
- RN tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZN tereny zieleni naturalnej
- KDZ tereny komunikacji publicznej drogi zbiorczej
- KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- zwymerowane odległości

Informacje

- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- os. jezdni publicznej drogi zbiorczej
- KDZ tereny komunikacji publicznej drogi zbiorczej
- istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV ze strefą ochronną
- stanowisko archeologiczne
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie Q1%

teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGiB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostynińskiego układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

1:1000



0 25 50 100 [m]

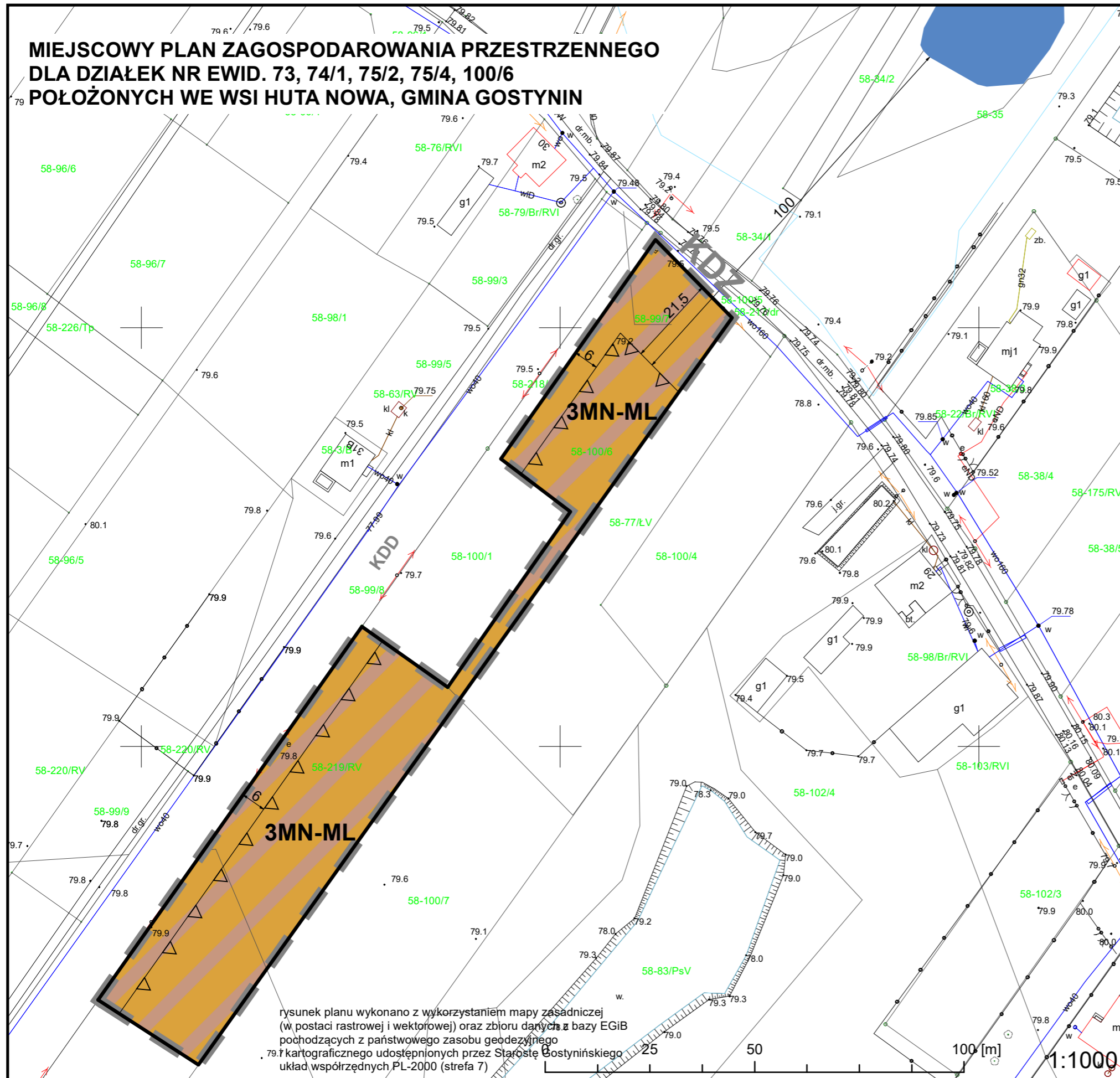
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6
POŁOŻONYCH WE WSI HUTA NOWA, GMINA GOSTYNIN

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PĘPA - JAWORSKA
ul. Karmelitańska 17/19, 05-110 Gostynin, tel. 22 746 00 00, e-mail: a.papa@urbanistka.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pępa - Jaworska
Upewnienie urbanistyczne Nr 1500



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR EWID. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6
POŁOŻONYCH WE WSI HUTA NOWA, GMINA GOSTYNIN**



rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGIB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostynińskiego układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 28/III/2024
Rady Gminy Gostynin
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOSTYNIN**



- Granice obszaru objętego planem
- Strefy preferowane do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej
- Tereny zabudowane i preferowane do zabudowy rolniczej

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN-ML tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej
- 10 zymiarowane odległości

Informacje

- KDZ tereny komunikacji publicznej drogi zbiorczej
- KDD tereny komunikacji publicznej drogi dojazdowej
- stanowisko archeologiczne
- naturalne zbiorniki wodne

teren objęty planem położony jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR EWID. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 POŁOŻONYCH WE WSI HUTA NOWA, GMINA GOSTYNIN	
	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA <small>opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska</small>
<small>09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl</small>	
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500	

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 28/III/2024
Rady Gminy Gostynin
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla działek Nr ewid. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 położonych we wsi Huta Nowa, 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 28/III/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 28/III/2024
Rady Gminy Gostynin
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 73, 74/1, 75/2, 75/4, 100/6 położonych we wsi Huta Nowa, gmina Gostynin” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż drogi powiatowej systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.