



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 26 czerwca 2025 r.

Poz. 3136

UCHWAŁA NR XII/96/2025 RADY GMINY GOSTYCYN

z dnia 18 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Gostycyn i Wielki Mędromierz w Gminie Gostycyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z 2024 r. poz. 1824), w związku z Uchwałą Nr VII/37/2024 Rady Gminy Gostycyn z dnia 31 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Gostycyn i Wielki Mędromierz w Gminie Gostycyn,

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Gostycyn i Wielki Mędromierz w Gminie Gostycyn, zwany dalej „planem miejscowym”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostycyn, uchwalonego uchwałą nr XXII/176/12 Rady Gminy Gostycyn z dnia 20 grudnia 2012 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 – załączniki nr 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej, są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) granica strefy konserwatorskiej „B”;
- 6) oznaczenie identyfikujące teren.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte w części graficznej, nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego i stanowią elementy informacyjne:

- 1) orientacyjna granica działek budowlanych;
- 2) budynek ujęty w ewidencji zabytków;
- 3) granica Otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia planu miejscowego

§ 3. Ogólne ustalenia planu miejscowego obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona w części graficznej planu miejscowego nie odnosi się do:
 - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - c) części budynku, takich jak schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż: 1,5m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - d) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) pochylni, zjazdów do garaży usytuowanych w budynkach, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - g) remontowanych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w przypadku, gdy w części graficznej planu miejscowego nie określono linii zabudowy, sytuowanie zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków;
- 4) sytuowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi ograniczenia.

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

- 1) tereny 1MNW, 2MNW, 1KR i 1KP (załącznik nr 1) położone są w granicach otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony krajobrazu i przyrody;
- 2) tereny 3MNW, 4 MNW i 2KR (załącznik nr 1) położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony krajobrazu i przyrody;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MNW należy kwalifikować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren 1MNW-U należy kwalifikować jak tereny mieszkaniowo- usługowe;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie miejscowym i przepisach odrębnych, oraz inwestycji zgodnie z przeznaczeniem terenu;

5) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.

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

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru objętego granicami planu miejscowego na załączniku nr 2, dla której wymagane jest:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie historycznej linii zabudowy, wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
 - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej wsi,
 - d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego;
- 2) w granicach terenu 1MNW-U na załączniku nr 2, znajduje się budynek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
 - a) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
 - b) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,
 - c) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach,
 - d) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
 - e) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,
 - f) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku,
 - g) dopuszcza stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
 - h) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku,
 - i) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację.

§ 7. Zasady dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala.

§ 8. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w planie miejscowym, odnoszą się do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, odbudowywanych i wymienianych budynków, oraz do działek i terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną;
- 3) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa;
- 4) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) na powierzchni terenu,

b) w budynku i/lub w jego części;

5) pozostałe zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania:

1) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) otuliny Tucholskiego Parku Krajobrazowego – granice określono w części graficznej planu miejscowego,

b) Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego - granice określono w części graficznej planu miejscowego,

2) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

4) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

5) krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ich ustalania.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: granicach poszczególnych terenów:

1) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:

a) wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,

b) dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

1) system transportowy tworzą: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR oraz komunikacji pieszo-rowerowej KP;

2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu miejscowego, z zewnętrznym układem transportowym;

3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

3) obowiązuje odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

4) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;

5) podstawowy system zaopatrzenia w energię ciepłą, stanowią indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie

kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie;

- 6) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 7) nowe i rozbudowywane sieci (przewody i urządzenia) infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenów o innym przeznaczeniu, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 8) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 9) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez:
 - a) retencjonowanie w granicach terenów zagospodarowanych zielenią,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, lub odprowadzić do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem miejscowym, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy.

§ 15. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach terenów na obszarze planu miejscowego – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia planu miejscowego

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW (załącznik nr 1) ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy od 0,04 do 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) gabaryty obiektów budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - wysokość zabudowy do 9,5 m,
 - e) gabaryty obiektów budynków gospodarczych i garażowych:
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 30°,
 - wysokość zabudowy do 5,5 m,
 - f) kolorystyka pokryć dachowych: w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni,
 - g) kolorystyka elewacji budynków: pastelowa w odcieniach bieli, szarości lub beżu,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KR i 2KR (załącznik 1):

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) układ jednoprzestrzenny lub z wyodrębnionym chodnikiem,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z częścią graficzną, nie mniejsza niż:
 - dla terenu 1KR – 6,0 m,
 - dla terenu 2KR – 8,0 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP (załącznik 1):

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo- rowerowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) układ jednoprzestrzenny,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z częścią graficzną, nie mniejsza niż 5,0m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW-U (załącznik nr 2), ustala się:

- 1) przeznaczenie– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - a) funkcje określone w pkt 1 mogą występować łącznie lub zamiennie,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania lakierni, drukarni, galwanizerni, stolarni, stacji demontażu pojazdów, usług handlu wielkopowierzchniowego oraz funkcji usługowych związanych z przechowywaniem/spielaniem zwłok;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego, usługowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - wysokość zabudowy: do 9,5 m;
 - e) gabaryty budynków usługowych:
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 30°,
 - wysokość zabudowy do 8,0 m;
 - f) gabaryty budynków gospodarczych i garażowych:
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 1° do 30°,
 - wysokość zabudowy do 5,5 m.
 - g) kolorystyka pokryć dachowych: w odcieniach terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni,
 - h) kolorystyka elewacji budynków: pastelowa w odcieniach bieli, szarości lub beżu,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych.

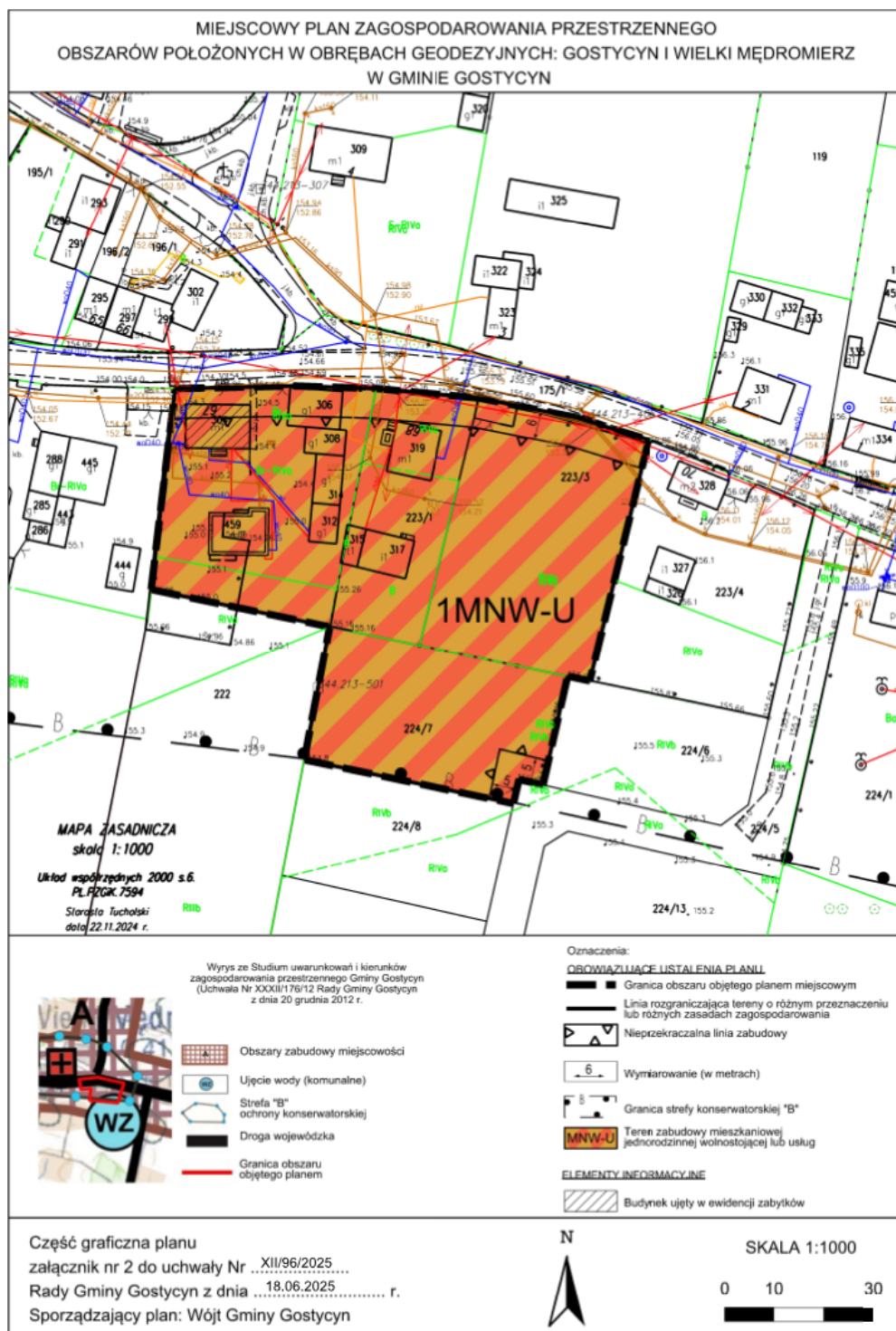
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Sucharski





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/96/2025
Rady Gminy Gostycyn
z dnia 18 czerwca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gostycyn o sposobie realizacji i zasadach finansowania,
zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców: na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Gostycyn i Wielki Mędromierz w Gminie Gostycyn** nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/96/2025

Rady Gminy Gostycyn

z dnia 18 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę