

6157

UCHWAŁA Nr 210/XXXVI/2009

RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 24 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr 121/XXIV/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 października 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin nr 68/X/2003 z dnia 9 lipca 2003r., uchwala się:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni 7,5ha położony we wsi Legarda, zwany dalej w treści uchwały Planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:
 - na północy – oś drogi krajowej nr 60;
 - na wschodzie – oś drogi gminnej nr ew. 205/1 do wsi Podgórze;
 - na południu – północna granica działki nr ew. 139 oraz część działki nr ew. 139 (pas ok. 50m pomiędzy działką nr ew. 138/40 a drogą gminną);
 - na zachodzie – oś drogi powiatowej nr 31328.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
- 7) zasad i warunków podziału nieruchomości,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,

2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
- 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 5) granic obszarów wymagających scaleń,
- 6) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 8) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 9) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 10) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 11) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50% powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być wprowadzane łącznie lub alternatywnie do przeznaczenia podstawowego,
- 8) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

- c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 12) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 13) ulicy, pasie ulicznym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 14) drodze – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,
- 15) wymaganiach parkingowych – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem UMN,
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL,
- 5) tereny dróg publicznych KD w klasach:
 - a) ulicy głównej - KDG
 - b) ulicy zbiorczej - KDZ
 - c) ulic dojazdowych - KDD
 - d) ciągów pieszo jezdnych - KDPj

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w ich liniach rozgraniczających,
- 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 7) zakaz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych,
- 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

- 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych,
 - 10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

Zasady w zakresie ochrony
i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
 - 2) dopuszczenie poziomu hałasów jak dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną” – zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisami wykonawczymi,
 - 3) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
 - 4) nakaz zachowania przynajmniej 50% (MN), 30% (UMN) terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - 6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
 - 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi.
2. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Skrzy Lewej, dla którego ustala się ochronę i kształtowanie środowiska jak dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:

- 1) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
- 2) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień i zakrzewień,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, od strony lasów ogrodzenia ażurowe.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy
systemów infrastruktury technicznej

§ 7.

1. 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 i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - 3) W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 - 4) Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
 - 5) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć Ø 110, Ø 90mm.
 - 6) Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,

- 7) Odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z powierzchni utwardzonych powierzchniowo do gruntu na nieutwardzone tereny własnych działek,
 - b) z pasów ulicznych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
 - 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
 - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
 - 9) Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - 10) Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych.
 - 11) Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.
- § 8.
1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
 - 1) KDG - tereny komunikacji kołowej, droga krajowa, ulica główna:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających docelowo – 30m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 7,0m,
 - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) dopuszcza się sytuowanie środków ochrony akustycznej;
 - 2) KDZ - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20m, z wyjątkiem zawężenia o część terenu, oznaczonego symbolem 1RM,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów;
 - 3) KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających 10m (1KDD), docelowo 15m (2KDD), wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

- 4) KDPj - ciągi pieszojezdne,
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - 3) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) zakaz urządzania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,
 - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

Rozdział III Przepisy szczegółowe

§ 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 5MN) plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (1KDD) i ciągu pieszojezdnego (2KDPj),
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50%,
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) adaptacja istniejących podziałów,
 - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 6m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 16m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy dojazdowej (1KDD),
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m²,

- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m.

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych i agroturystyki; obsługa rolnictwa, jako towarzysząca zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- 2) linie zabudowy od granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej lub ciągu pieszojezdnego,
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, remontu i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki,
- 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja funkcji usługowej jako wbudowanej w ramach jednego obiektu lub w oddzielnym budynku,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 8m),
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, plus ewentualnie poddasza (do 7m),
- 4) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica o kierunku dowolnym do frontu działki,
- 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem mate-

riałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 6,

- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji uzupełniającej do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się możliwość podziału działki na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - 350m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki o funkcji usługowo - mieszkaniowej - 350m²,
 - c) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UMN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa terenów przyległych ograniczona do istniejących zjazdów; bezpośrednia obsługa przyległych terenów z nakazem grupowania zjazdów i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%,
- 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
- 6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe (do 8m),

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus ewentualnie poddasze,
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowo-mieszkalnych w granicach 10 - 15m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
 - 4) geometria dachu: układ połączeń dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy KDG,
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej 350m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - 3) dopuszcza się możliwość podziałów terenu istniejącego zainwestowania.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL i 2ZL plan ustala:
 - 1) tereny lasów,

- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz wszelkiej zabudowy.
- § 13.

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14.

Jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 0%.

§ 15.

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin nr 153/XX/96 z dnia 27 września 1996r.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Tomasz B. Lewandowski

Załącznik nr 2
do uchwały nr 210/XXXVI/2009
Rady Gminy Gostynin
z dnia 24 listopada 2009r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin
zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę		Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Zarządzenie Wójta Gminy nr ... z dnia ...		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi
		Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Adres				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
UWAG NIE WNIESIONO											

Uwaga:
Integralną częścią wykazu jest zbiór wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy:
Tomasz B. Lewandowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr 210/XXXVI/2009
Rady Gminy Gostynin
z dnia 24 listopada 2009r.

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

Realizując ustalenia zawarte w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. gmina przewiduje następujące wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zespołu zabudowy mieszkaniowej w Legardzie (zawarte w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu...”), które będą realizowane w sposób następujący:

Zadanie 1. – koszty związane z odpłatnym przejęciem gruntów pod drogi gminne w perspektywie 10 lat, szacuje się na ok. 15 tys. zł;

W/w wielkości zostaną uściślone na etapie sporządzania dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz operatów szacunkowych dotyczących wyceny gruntów, celem wykupu przez gminę.

Przewodniczący Rady Gminy:
Tomasz B. Lewandowski