

UCHWAŁA NR 262/LVI/2014
RADY MIEJSKIEJ W GOSTYNINIE

z dnia 4 listopada 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego p. n. "Przytorze"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Przytorze” nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Gostynin”, Rada Miejska w Gostyninie uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p. n. „Przytorze”, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony przy terenie kolejowym pomiędzy ul. J. Ozdowskiego i ul. A. Czapskiego, zgodny z uchwałą Nr 203/XLI/2013 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 7 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p. n. „Przytorze”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane związane z łącznością, gospodarką wodno-ściekową, gospodarką odpadami, procesami energetycznymi oraz z zaopatrzeniem w energię elektryczną, ciepłą, gazową;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym nie można lokalizować budynków;

- 4) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na innych obiektach budowlanych i ogrodzeniach, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące o wykonywaniu działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalności, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, wyłączając wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.);
- 12) **zieleni dźwiękoizolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność krzewiastą oraz drzewiastą sadzoną w zwartych grupach, tworzących barierę dźwiękochłonną, zagęszczoną od podłoża o minimalnej wysokości 1,8 m.

§ 3. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

2. Ze względu na uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od terenu zamkniętego;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW/U;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN – 5MN;
- 4) zieleni urządzonej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP – 6ZP;
- 5) publiczna droga klasy zbiorczej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 6) publiczna droga klasy lokalnej, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 7) publiczna droga klasy dojazdowej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD – 6KDD;
- 8) droga wewnętrzna, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 9) parking, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w granicach terenu 3MN i 4MN;
- 2) na terenach 1MW/U, 1MN/U, 2MN/U dopuszczenie realizacji reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² przypadającej na jeden nośnik;
- 3) na terenach niewymienionych w pkt 2 dopuszczenie realizacji jedynie szyldów;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów żelbetowych i betonowych od strony publicznych dróg i dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków zlokalizowanych poza liniami zabudowy pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnej części budynku do pasa drogowego;
- 6) obowiązek kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN/U, MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach 5ZP i 6ZP wprowadza się obowiązek realizacji pasa zieleni dźwiękoizolacyjnej, wzdłuż granicy z terenem zamkniętym, o minimalnej szerokości 5 m.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach ZP ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.

§ 9. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tereny: KDZ, KDL, KDD wyznacza się pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki gruntu uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 300 m² dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) 1500m² dla terenu 1MN/U,

- c) 290 m² dla terenu 2MN/U,
 - d) 4000 m² dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 2) szerokość frontów działki gruntu uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
- a) 19 m dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN,
 - b) 9 m dla terenu 3MN,
 - c) 20 m dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
 - d) 60 m dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 3) kąt położenia granic działki gruntu uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, istniejące budynki garażowe.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od obszaru kolejowego o szerokości 10 m, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszczenie realizacji zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla gazociągu, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z publicznych dróg i dróg wewnętrznych,
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w formie urządzenia lub obiektu budowlanego, w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny dla terenów MN i terenu 1MN/U,
 - 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny dla terenu 2MN/U,
 - 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania dla terenu 1MW/U,

- 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż jedno na budynek usługowy;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu oraz poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,

b) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązek zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,

c) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych:

- obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- przy braku możliwości wykonania przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie realizacji indywidualnych szczelnych zbiorników na ścieki komunalne,

- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki zgodnie z przepisami odrębnymi,

- obowiązek gromadzenia i wywozu odpadów w sposób zorganizowany na podstawie lokalnych przepisów,

d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie realizacji indywidualnych źródeł ogrzewania z wyłączeniem pieców opalanych węglem lub koksem.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

1) 30% dla terenów MW/U;

2) 30% dla terenów MN/U;

3) 30% dla terenów MN;

4) 0% dla pozostałych terenów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) na działce budowlanej dopuszczenie realizacji funkcji usługowej łącznie lub rozdzielnie z funkcją mieszkaniową w ramach obiektu budowlanego;

- 2) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wysokość do 15 m i maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 3) dla budynków usługowych wysokość do 12 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla budynków garażowych i gospodarczych wysokość do 6 m;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni terenu;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 4000 m².

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi 1KDL.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na działce budowlanej dopuszczenie realizacji funkcji usługowej łącznie lub rozdzielnie z funkcją mieszkaniową w ramach obiektu budowlanego;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług w budynkach mieszkalno-usługowych do 50%;
- 3) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych wysokość do 12 m i maksymalnie 2 kondygnacje;
- 4) dla budynków garażowych i gospodarczych wysokość do 6 m;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m² dla terenu 1MN/U i 290 m² dla terenu 2MN/U.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z publicznych dróg: 1KDZ, 1KDL, 6KDD oraz drogi wewnętrznej 2KDW.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN – 5MN ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość do 12 m i maksymalnie 2 kondygnacje;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych wysokość do 6 m;
- 3) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30° do 45°, dla gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) w granicach terenu obowiązek realizacji wszystkich budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub grupowej;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, grupowej realizowanych w granicach terenu obowiązek zachowania takich samych parametrów zabudowy w zakresie wysokości budynków oraz geometrii dachów;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 400m² dla terenu 1MN;
- 2) 1000m² dla terenu 2MN;
- 3) 300 m² dla terenu 3MN;
- 4) 600 m² dla terenu 4MN;
- 5) 700 m² dla terenu 5MN.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z publicznych dróg: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD, 6KDD, drogi wewnętrznej 2KDW oraz publicznych dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP – 6ZP ustala się przeznaczenie terenu – zieleni urządzona.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek realizacji zieleni dźwiękoizolacyjnej od strony terenu zamkniętego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji reklam.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie terenu – publiczna droga klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Zakaz lokalizacji reklam.

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie terenu – publiczna droga klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, jak na rysunku planu.

2. Zakaz lokalizacji reklam.

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD – 6KDD ustala się przeznaczenie terenu – publiczna droga klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. Zakaz lokalizacji reklam.

4. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Zakaz lokalizacji reklam.

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP ustala się przeznaczenie terenu – parking.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej.

USTALENIA KOŁCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gostynina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załączniki

do uchwały Nr 262/LVI/2014

Załącznik nr 1

Rysunek planu

*rysunek.JPG**Grysunek.JPG*

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), Rada Miejska w Gostyninie zarządza, co następuje:

1. Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikające z ustaleń planu będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym m.in.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu miasta oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.