

**UCHWAŁA NR 119/XVIII/08**  
**RADY MIEJSKIEJ w GOSTYNINIE**  
**z dnia 27 lutego 2008 r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego przy ulicy Bagnistej w Gostyninie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami ) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami ) w związku z art. 4 ust.1 ustawy z dnia 20.07.2000 r o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych ( Dz.U. z 2007 r Nr 68 poz. 449 ) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Gostyninie Nr 183/XXX/2005 z dnia 29 września 2005r. uchwała się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Bagnistej w Gostyninie** zwany dalej „Planem”.

**Rozdział I**  
**Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1**

1. 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 południu – istniejące, południowe linie rozgraniczające ulic: Zamkowej i Kardynała Wyszyńskiego;
  - na wschodzie – istniejące wschodnie linie rozgraniczające ulic: Jana Pawła II, Bierzewickiej i Ziejkowej;
  - na północy – istniejące północne linie rozgraniczające ulicy Łąkowej, północne granice działek nr ew. 1549/1, 583, część działki nr ew. 115, działki nr ew. 582, części działki nr ew. 90/1, działek nr ew. 581/1, 581/2, 581/3, części działek nr ew. 584/3, 587/3, 589/3 oraz działki nr ew. 543;
  - na zachodzie – istniejąca zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Zamkowej oraz zachodnia granica działki nr ew. 522.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina, 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,
  - 4) stwierdzenie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta - załącznik nr 4.

## § 2

### 1. Plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:
  - a) obowiązujących linii zabudowy,
  - b) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) wielkości powierzchni zabudowy w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) gabarytów i wysokości obiektów,
  - e) geometrii dachu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości z określeniem parametrów uzyskanych działek (tj. powierzchni, geometrii i obsługi komunikacyjnej);
- 8) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy z określeniem parametrów zabudowy nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 11) zasady wyposażania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu;
- 13) tereny niezbędne do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy.

### 2. Plan ze względu na obszar opracowania nie określa:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych podlegających ochronie i ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

## § 3

### 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w §1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 2 pkt 1);
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem oznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyframi;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, ustalone niniejszym planem ;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku bez elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych itp. do 5m<sup>2</sup> powierzchni w rzucie poziomym,
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu lub działki budowlanej, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 12) **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., poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- 13) **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 w obrębie zajmowanej działki,
- c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasu, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu niezabudowaną lub zabudowaną, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od istniejącego poziomu terenu, na terenach oznaczonych 1US od poziomu projektowanego terenu, w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów, wież kościołów i pomieszczeń technicznych i technologicznych,

16) **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,

17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.**

#### **§ 4**

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

1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcji centrum, oznaczone

- symbolem **UMW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU**,
  - 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
  - 5) tereny sportowo-rekreacyjno-turystyczne, oznaczone symbolem **US**,
  - 6) tereny urządzonej zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**,
  - 7) tereny wód powierzchniowych wraz ze strefą zieleni, oznaczone symbolem **WS**,
  - 8) tereny rolne: łąk, pastwisk, oznaczone symbolem **RN**,
  - 9) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KP**,
  - 10) tereny dróg publicznych **KD** w kategoriach: drogi krajowej, dróg wojewódzkich, drogi powiatowej, dróg gminnych o klasach:
    - a) ulic głównych - **KDG**
    - b) ulic zbiorczych - **KDZ**
    - c) ulicy lokalnej - **KDL**
    - d) ulic dojazdowych - **KDD**
    - e) ciągów pieszojezdnych - **KDPj**
    - f) ciągów pieszych - **KDPP**
  - 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**,
  - 12) tereny infrastruktury technicznej:
    - a) urządzenia elektroenergetyczne, oznaczone symbolem **E**,
    - b) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **W**.

## § 5

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Plan ustala:
  - 1) dopuszczenie wprowadzenia nowych elementów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **UMW**, **MN**, **MNU** i **U**,
  - 2) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) realizację ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,
  - 4) stosowanie ogrodzeń ażurowych od strony ulic publicznych z ograniczeniem murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania od strony ulic pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - 5) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalone linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej zabudowy; istniejąca zabudowa oraz jej nadbudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu na obsługujących ją ulicach, dotyczy terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNU** i **4MNU**,
  - 6) zakaz budowy obiektów tymczasowych na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach publicznych **KD**,
  - 7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 8) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 9) realizacja urządzonej zieleni dekoracyjnej jako towarzyszącej na terenie ciągu pieszego **3KDPP**.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## § 6

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.**

1. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zachowanie i ochronę rzeki Skrwy Lewej i rowów melioracyjnych wraz ze strefami roślinności okalającej - pasy dostępności do wód powierzchniowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **1US**,
  - 2) ograniczenie zabudowy na terenach bezpośrednio przylegających do skarpy rzeki Skrwy Lewej,
  - 3) udostępnienie pasów terenów o szerokości min. 5m po obu stronach rzeki dla urządzenia zieleni i ciągów spacerowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **1US**,
  - 4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, podmokłości, oczek wodnych wraz z pasem roślinności okalającej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania powierzchni terenu na terenach **RN**,
  - 5) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi,
  - 6) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - 7) nakaz zachowania przynajmniej 50% powierzchni terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MNU**; 40% na terenach oznaczonych symbolem **US**; 20% na terenach oznaczonych symbolami **UMW** i **U**,
  - 8) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych poprzez rozbudowę miejskiego systemu sieci ciepłej lub w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii oraz z wykorzystaniem wód geotermalnych,
  - 9) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi.
2. Plan ustala następujące zasady w zakresie zabezpieczenia przeciwpowodziowego:
  - 1) wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu wód powodziowych, oznaczonych na rysunku planu jako teren zalewowy, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią  $Q=0,5\%$ :
    - a) utrzymanie terenów niezainwestowanych jako tereny rolne: łąk i pastwisk,
    - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na części terenów oznaczonych symbolami **1MNU**, **2MNU**, **3MNU**, i **3U**, **4U**, **6U** oraz na całych terenach **2US**, **3US**, **4US** do czasu wybudowania wałów przeciwpowodziowych lub realizacji innych budowli hydrotechnicznych,
    - c) dopuszcza się możliwość równoczesnej realizacji inwestycji i zabezpieczeń przeciwpowodziowych na terenie oznaczonym symbolem **1US**
  - 2) dopuszczenie budowy wału przeciw powodziowego wzdłuż wschodniego odcinka rzeki Skrwy Lewej, (ewentualnie zamkniętego od północy na terenie **2US**) lub kształtowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych poprzez budowle hydrotechniczne, nasypy i obiekty małej architektury, itp.,
    - a) budowa ulicy głównej (**2KDG**), stanowiącej równocześnie wał przeciwpowodziowy o rzędnej na rzece 86,5m n.p.m.,
    - b) rzędne wału wg opracowania hydrologicznego (od 85,4m n.p.m. na północy do 86,0m n.p.m. na południu),

## § 7

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.**

1. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego wpisanego do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
  - 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji: inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

## § 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

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. Zasady budowę rozbudowy i modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, w pobliżu lub poza liniami rozgraniczającymi ulic (np. tworząc pasy technologiczne infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - 2) sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - 3) należy zachować odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
  - 4) dopuszcza się przebudowę i sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi krajowej – wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu miejskiego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym od istniejących przewodów magistralnych;
  - 1) dopuszcza się lokalne systemy zaopatrzenia w wodę.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków;
  - 2) odprowadzenie zasolonych wód geotermalnych do odbiornika po utylizacji.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych działek i z pasów ulicznych w systemie miejskiej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewniowym.
  - 1) odprowadzenie wód deszczowych do istniejących na terenie i w sąsiedztwie rowów z zastosowaniem urządzeń podczyszczających na wylotach lub po ich oczyszczeniu bezpośrednio do rzeki Skrwa Lewa;

7. 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:
  - 1) 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 na budynku,
  - 2) 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,
  - 3) 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 niemożności zachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - 4) przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (zwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić min. 5m od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje:
    - a) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
    - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
  - 5) przewidzieć konieczność (możliwość) włączenia instalacji energetycznej Zakładu Geotermalnego do lokalnej miejskiej sieci energetycznej dla odbioru energii elektrycznej wytworzonej w zakładzie,
  - 6) przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych może być realizowana wyłącznie przez właściciela sieci,
  - 7) oświetlenie uliczne w liniach rozgraniczających ulic publicznych.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
9. 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.
10. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych poprzez rozbudowę miejskiego systemu sieci ciepłej lub w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki a także poprzez odnawialne źródła energii oraz wykorzystanie wód geotermalnych.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów średniego ciśnienia.

## § 9

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
  - 1) Ustalenia dla poszczególnych ulic:



Lp	Symbol odcinka ulicy	Nazwa ulicy/odcinka	Liczba jezdni x liczba pasów	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Obsługa bezpośredniego otoczenia	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>1KDG</b>	ul. Jana Pawła II	1x2	wg stanu istniejącego	Ograniczona do istniejących zjazdów	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, ścieżka rowerowa, sygnalizacja świetlna na skrzyżowaniu z ulicami <b>2KDG</b> i <b>1KDZ</b>
2.	<b>2KDG</b>	projektowana	1x2	30,0	Zakaz obsługi z wyjątkiem wskazanego zjazdu na tereny <b>IUS</b> , zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, most na rzece Skwie Lewej, tunel podziemny pieszy w ciągu ul. Bagnistej, rondo na skrzyżowaniu z ulicami <b>3KDG</b> i <b>2KDZ</b> , sygnalizacja świetlna na skrzyżowaniu z ulicami <b>1KDG</b> i <b>1KDZ</b> , droga na nasypie stanowiącym równocześnie wał przeciw powodziowy
3.	<b>3KDG</b>	ul. Zamkowa	1x2	16,0	Ograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, rondo na skrzyżowaniu z ulicami <b>2KDG</b> i <b>2KDZ</b>
4.	<b>1KDZ</b>	ul. Jana Pawła II	1x2	20,0	Ograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, sygnalizacja świetlna na skrzyżowaniu z ulicami <b>1KDG</b> i <b>2KDG</b>
5.	<b>2KDZ</b>	ul. Zamkowa	1x2	20,0	Ograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, rondo na skrzyżowaniu z ulicami <b>2KDG</b> i <b>3KDG</b>
6.	<b>3KDZ</b>	ul. Bierzewicka	1x2	20,0	Ograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, dwukierunkowa ścieżka rowerowa
7.	<b>1KDL</b>	ul. Ziejkowa	1x2	12,0	Nieograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach, dwukierunkowa ścieżka rowerowa
8.	<b>1KDD</b>	istniejąca bez nazwy	1x2	10,0	Nieograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Zakończona placem manewrowym
9.	<b>2KDD</b>	ul. Kardynała Wyszyńskiego	1x2	10,0	Nieograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na skrzyżowaniach
10.	<b>3KDD</b>	projektowana	1x2	10,0	Nieograniczona, parkowanie na pasach postojowych	Skosy na wskazanych skrzyżowaniach, zakończona placem manewrowym
11.	<b>4KDD</b>	ul. Bagnista	1x2	15,0	Nieograniczona, parkowanie na pasach postojowych	Skos na skrzyżowaniu
12.	<b>5KDD</b>	projektowana	1x2	10,0	Nieograniczona, zakaz parkowania w pasie ulicznym	Skosy na wszystkich skrzyżowaniach
13.	<b>1KDPj</b>	ul. Bagnista i projektowana wzdłuż rzeki	1x2	7,0 do 10,0	Nieograniczona,	Nakaz realizacji 3. placów manewrowych, nad ulicą kładka piesza
14.	<b>2KDPj</b>	ul. Łąkowa	1x2	7,0	Nieograniczona, parkowanie po jednej stronie ulicy	Skosy na wskazanych skrzyżowaniach, zakończona placem manewrowym
15.	<b>1KDPp</b>	ul. Kardynała Wyszyńskiego	jednoprzęs trzenna	10,0	Piesza, kołowa dla stałych mieszkańców i służb komunalnych	Kładka piesza nad rzeką Skrwą i ul. Bagnistą
16.	<b>2KDPp</b>	ul. Bagnista	jednoprzęs trzenna	10,0	Piesza, kołowa dla stałych mieszkańców i służb komunalnych	Przeście piesze pod drogą <b>1KDG</b>
17.	<b>3KDPp</b>	projektowana	jednoprzęs trzenna	10,0	Wyłącznie piesza	Obowiązuje zagospodarowanie w 50% zielenią wysoką, średnią i niską oraz elementami małej architektury
18.	<b>4KDPp</b>	projektowana	jednoprzęs trzenna	istniejąca	Wyłącznie piesza	-
19.	<b>5KDPp</b>	projektowana	jednoprzęs trzenna	istniejąca	Wyłącznie piesza	-

2) Plan ustala następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt 1):

a) zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w ich liniach rozgraniczających,
  - c) realizację zieleni w liniach rozgraniczających ulic 1KDG, 2KDG, 3KDZ i 1KDL,
  - d) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulic,
  - e) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - f) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - g) uszczeguowanie przebiegu ścieżek rowerowych w projektach budowlanych ulic.
- 3) Plan ustala następujące zasady parkowania:
- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 15m;
  - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – min. 1 miejsce parkingowe na 1. lokal mieszkalny,
    - dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami (MNU) – min. 2. miejsca parkingowe na 1. lokal,
    - dla terenów zabudowy usługowej (U), usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcji centrum (UMW) – w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym z wyjątkiem terenów **1KDPP**, **2KDPP**, **3KDPP**, dla których parkingi należy lokalizować na terenie **1KP**.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy.**

#### **§ 10**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UMW** (od **1UMW** do **6UMW**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna o funkcji centrum,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług rzemieślniczych,
  - 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w budynki mieszkalne,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3.,
  - 3) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych, ciągów pieszojezdnych i pieszych,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8,
  - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki,
3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasza użytkowa – wysokość do 15m,
  - 2) geometria dachu: dachy dowolne, możliwość budowy dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główne kalenice dachów: dowolne w zharmonizowaniu z gabarytami zabudowy bezpośrednio sąsiadującej.
  - 3) szerokość elewacji frontowych budynków: dowolna w zharmonizowaniu z gabarytami zabudowy bezpośrednio sąsiadującej,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 200m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 8m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych - min. 5m.

## § 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa o charakterze nieuciążliwym,
  - 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące zlokalizowane w głębi działki,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3.,
  - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od krawędzi jezdni, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (**3KDZ**), lokalnej (**1KDL**) i ciągu pieszojezdnego (**2KPj**),
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4,
  - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość do 12m,
  - 2) wysokość zabudowy usługowej i gospodarczej 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze użytkowe, wysokość do 6m,
  - 3) geometria dachów: dla budynków frontowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic: zbiorczej (**3KDZ**), lokalnej (**1KDL**) i ciągu pieszojezdnego (**1KDPj**); dla pozostałych obiektów dachy dowolne, (dotyczy noworealizowanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków).
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach od 8 do 15m,
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów w granicach działek,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 450m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych - min. 5m.

## § 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU** (od **1MNU** do **4MNU**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana łącznie z zabudową usługową,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług rzemieślniczych,
  - 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące; dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3.,
  - 3) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: głównych, poprzez istniejące zjazdy - zbiorczej, ciągów pieszojezdnych i ciągów pieszych oraz ulic wewnętrznych,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4,
  - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki,
  - 7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość do 12m;
  - 2) wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe – wysokość do 7,5m,
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 6m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,
  - 4) geometria dachu: dla noworealizowanych i nadbudowywanych budynków frontowych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachów: dowolna w nawiązaniu do kalenic dachów bezpośrednim sąsiedztwie; dla pozostałych obiektów zlokalizowanych w głębi działki dachy dowolne,
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nieprzekraczająca 15m,
  - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów w granicach działek,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 200m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych - min. 5m.

## § 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **U** (od **1U** do **4U** i od **6U** do **8U**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością, zabudowa handlowo-usługowa na terenie oznaczonym symbolem **6U**,
  - 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako wbudowana w budynki usługowe. Obowiązuje przeznaczenie do 20 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego na funkcje mieszkalne.
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 3.,
  - 3) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 4) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: głównych, lokalnej, dojazdowych,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4,
  - 6) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki,
  - 7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy usługowej do 3. kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe – wysokość do 12m,
  - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
  - 3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z krajobrazem i zabudową sąsiednią,
  - 4) szerokość elewacji frontowej nowych budynków usługowych nieprzekraczająca 20m,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) powierzchnia działki – dowolna, dostosowana do rodzaju usługi i charakteru zabudowy,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych - min. 5m.

## § 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa kultu religijnego – teren kościoła;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa dla zarządzającego nieruchomością (plebania),
  - 3) przeznaczenie zakazane: każde nie związane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej (**1KDZ**) i ulic dojazdowych (**2KDD** i **3KDD**),
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe – wysokość noworealizowanych budynków do 12m od poziomu terenu,
  - 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, pomników, itp.,

- 3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z sąsiednią zabudową i z krajobrazem,
  - 4) szerokość elewacji frontowej noworealizowanych obiektów nieprzekraczająca 15m,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) zakaz podziału terenu,

## § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, związana ze sportem, rekreacją i turystyką, w tym lokalizacja zakładu wód termalnych jako obszaru górniczego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi ochrony zdrowia, usługi hotelowe, edukacji, kultury, gastronomii, handlu i rozrywki,
  - 3) przeznaczenie zakazane: rolnicze, mieszkaniowe, produkcyjne i usługowe uciążliwe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) poszczególne funkcje mogą być realizowane w kompleksach lub w oddzielnych budynkach,
  - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy głównej, wg wskazanego na rysunku planu zjazdu i z ulic dojazdowych; obsługa piesza poprzez tunel podziemny pod drogą główną zlokalizowany w ciągu ul. Bagnistej,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3 nie wliczając powierzchni otwartych basenów,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% w tym powierzchni zbiorników wodnych i otwartych basenów,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy kubaturowej oraz innych form zagospodarowania terenu (np. basenów) na granicach działek, stanowiących przedmiot odrębnej własności,
  - 8) w przypadku stwierdzenia występowania w złożach wód geotermalnych solanek, postuluje się lokalizację na w/w terenie tężni wzbogacającej powietrze w jod,
  - 9) budowa wału przeciwpowodziowego wzdłuż wschodniego odcinka rzeki Skrwy Lewej, lub ukształtowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych poprzez budowle hydrotechniczne, nasypy, obiekty małej architektury (bulwary, murki itp.),
  - 10) dopuszcza się budowę obiektów funkcjonalnie związanych z ujęciem wód termalnych.
  - 11) zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym z możliwością realizacji parkingów wielopoziomowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe – wysokość do 16m, z wyjątkiem instalacji technologicznych i urządzeń sportowo rekreacyjnych, tężni oraz budynku Aqaparku dla którego dopuszcza się wysokość do 25m,
  - 2) obiekty pomocnicze (np. garaże) zlokalizowane w jednej kubaturze z obiektami głównymi,
  - 3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z krajobrazem.
  - 4) szerokości elewacji frontowych budynków, dowolna w zharmonizowaniu z krajobrazem,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,

- 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m<sup>2</sup>,
- 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 5) szerokość dróg wewnętrznych: min. 5m.

## § 16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2US**, **3US** i **4US** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, związana z turystyką, rekreacją, wypoczynkiem i sportem,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi ochrony zdrowia, usługi hotelowe, gastronomii, handlu i rozrywki oraz zabudowa mieszkaniowa dla właściciela lub zarządzającego nieruchomością,
  - 3) przeznaczenie zakazane: rolnicze, produkcyjne i usługowe uciążliwe.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) funkcja mieszkaniowa łączona z funkcją usługową jako wbudowana w budynki usługowe; obowiązuje przeznaczenie do 20 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego na funkcje mieszkalne,
  - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy lokalnej, ulic dojazdowych i ciągu pieszojezdnego,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy do powierzchni terenu od 0,1 do 0,3,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
  - 6) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 7) budowa wału przeciwpowodziowego wzdłuż wschodniego odcinka rzeki Skrwy Lewej i ewentualnie zamkniętego od północy lub ukształtowanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych poprzez budowle hydrotechniczne, nasypy, obiekty małej architektury (bulwary, murki itp.).
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualnie poddasze użytkowe – wysokość do 12m),
  - 2) obiekty pomocnicze (np. garaże) zlokalizowane w jednej kubaturze z obiektami głównymi,
  - 3) geometria dachu: dachy dowolne, zharmonizowane z krajobrazem.
  - 4) szerokości elewacji frontowych budynków, dowolna w zharmonizowaniu z krajobrazem,
  - 5) zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 2000m<sup>2</sup>,
  - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 5) szerokość dróg wewnętrznych: min. 5m.

## § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** (od **1ZP** do **2ZP**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi spacerowe,

- 3) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) realizację alejek pieszych, jako ciągów spacerowych z elementami małej architektury i miejscami wypoczynku,
  - 2) realizację zieleni wysokiej średniej i niskiej zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) zakazuje się wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń za wyjątkiem inwestycji służących realizacji celów publicznych oraz związanych z bezpieczeństwem przeciw powodziowym,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) zakaz podziału terenu.

## § 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych,
  - 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania:
  - 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
  - 2) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
  - 3) zachowanie rzeki, rowów melioracyjnych i rowów melioracji szczegółowej i cieków,
  - 4) pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 5m od górnej krawędzi skarpy rzeki.

## § 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne – łąki i pastwiska i zbiorniki wodne,
  - 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zachowanie istniejących rowów i podmokłych zadoleń,
  - 2) przeciwdziałanie zarastaniu łąk,
  - 3) zakazuje się wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń,
  - 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wyjątkiem obiektów związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
  - 5) zakazuje się uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - 6) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
  - 7) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych,
  - 8) zakazuje się likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodnobłotnych,
  - 9) realizację alejek pieszych, jako ciągu spacerowego.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy kubaturowej i ogrodzeń za wyjątkiem inwestycji służących realizacji celów publicznych oraz związanych z bezpieczeństwem przeciw powodziowym.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:



- 1) zakaz podziału terenu za wyjątkiem działek przeznaczonych pod inwestycje służące realizacji celów publicznych oraz związanych z bezpieczeństwem przeciw powodziowym,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji celów publicznych.

## § 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zespół garażowo - parkingowy,
  - 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów,
  - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 3) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic dojazdowych,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 5 %.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, - wysokość do 3m,
  - 2) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
  - 3) szerokość elewacji frontowej poszczególnych boksów garażowych do 3m,
  - 4) zabudowa szeregowo garaży,
  - 5) obowiązuje porządkowanie istniejącej zabudowy poprzez ujednoczenie kolorystyczne obiektów.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości,
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 18m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
  - 4) szerokość dróg wewnętrznych min. 6m.

## § 21

1. Plan ustala tereny infrastruktury technicznej:
  - 1) oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
    - a) przeznaczenie podstawowe – teren stacji transformatorowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
    - b) nie dopuszcza się innych funkcji niż funkcja podstawowa,
  - 2) oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
    - a) przeznaczenie podstawowe – teren ujęcia wód geotermalnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych (prawo budowlane, prawo energetyczne, itp.),
    - b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcje związane i towarzyszące funkcji podstawowej np. Zakład Geotermalny z infrastrukturą towarzyszącą.

## § 22

1. Plan ustala 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.**

**§ 23**

1. Tracą moc w granicach obowiązywania niniejszej uchwały ustalenia zawarte w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gostynina zatwierdzonego uchwałą Nr 366/LIII/98 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 08.06.1998r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego z dnia 31.08.1998r. poz. 98)

**§ 24**

1. Plan ustala stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu w wysokości:
  - 1) dla terenów **UMW, MN, US, ZP, KP, RN, WS** : 30 %,
  - 2) dla terenów **MNU, U** : 30 %.

**§ 25**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gostynina.

**§ 26**

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Gostynin

**§ 27**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jolanta Syska -Szymczak