

UCHWAŁA NR III/17/18
Rady Gminy Gozdowo
z dnia 12 grudnia 2018 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Kuskowo Bronoszewice, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno, w gminie Gozdowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2018 poz. 994, ze zm.), w związku z art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 września 2018 r. nr. WNP-I.4131.133.2018.MO, w związku z uchwałą nr XIX/141/16 Rady Gminy Gozdowo z dnia 7 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Stradzewo, Kuskowo Bronoszewice, Lelice, Łysakowo, Ostrowy, Rempin, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno, w gminie Gozdowo oraz uchwałą nr XXXVII/278/18 w sprawie zmiany uchwały nr XIX/141/16 Rady Gminy Gozdowo z dnia 7 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Stradzewo, Kuskowo Bronoszewice, Lelice, Łysakowo, Ostrowy, Rempin, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno, w gminie Gozdowo, a także stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/261/18 Rady Gminy Gozdowo z dnia 23 marca 2018 r. Rada Gminy Gozdowo uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bonisław, Gozdowo, Kolonia Przybyszewo, Kozice Smorzewo, Kuskowo Bronoszewice, Rękawczyn, Wilkowo, Zbójno w gminie Gozdowo, składający się z tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz 10 rysunków planu w skali 1:1000:

- a) części obrębu Bonisław, będącego załącznikiem nr 1;
 - b) części obrębu Gozdowo, będącego załącznikiem nr 2;
 - c) części obrębu Rękawczyn, będącego załącznikiem nr 3;
 - d) części obrębu Gozdowo, będącego załącznikiem nr 4;
 - e) części obrębu Gozdowo będącego załącznikiem nr 5;
 - f) części obrębu Kolonia Przybyszewo będącego załącznikiem nr 6;
 - g) części obrębu Kozice Smorzewo będącego załącznikiem nr 7;
 - h) części obrębu Zbójno będącego załącznikiem nr 8;
 - i) części obrębu Kuskowo Bronoszewice będącego załącznikiem nr 9;
 - j) części obrębu Wilkowo będącego załącznikiem nr 10;
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 11,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 12.
3. Granice obszaru planu określone zostały na rysunkach planu, o których mowa w ust. 1.

§ 2.1. 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność za-budowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) kolorystykę dachów i elewacji ścian zewnętrznych budynków;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice obszarów wymagających rekultywacji
- 16) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 5) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów wymagających przekształceń,
- 7) pomników zagłady wraz z ich strefami ochronnymi,
- 8) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 9) terenów i obiektów objętych formami ochrony przyrody,
- 10) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 11) dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia eksploatacji surowców,
- 6) odległości zwymiarowane na rysunku.

5. Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:

- 1) granica administracyjna gminy Gozdowo,
- 2) granica obrębu geodezyjnego,
- 3) stanowisko archeologiczne,
- 4) obszar zmeliorowany.

6. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów, poprowadzone na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia pokrywające się z tymi liniami.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- 2) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz określonym w uchwale sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego istnieje obowiązek przygotowania raportu oddziaływania na środowisko;

- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne;
 - 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażony w procentach;
 - 7) gabarycie – należy przez to rozumieć najwyższą linię poziomu zasadniczej części obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych;
2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne i szczegółowe należy stosować łącznie;
- 2) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednio wydzielonym terenom funkcjonalnym wskazanym na rysunku planu;
- 3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
- 4) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo-literowym; symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, dalej zwane terenami funkcjonalnymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych;
- 3) UP - teren usług publicznych;
- 4) PG - teren eksploatacji surowców;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 6) KDG - teren drogi publicznej, klasy drogi głównej;
- 7) KDD - teren drogi publicznej, klasy drogi dojazdowej;
- 8) KDW - teren drogi wewnętrznej;

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW, w odległości od 4 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) od granicy obszaru kolejowego w odległości 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Dopuszcza się remont i nadbudowę istniejących budynków, w dniu wejścia w życie uchwały, położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy, po ich obrysie.
3. Na całym terenie objętym planem, dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°.
4. Na całym terenie objętym planem ustala się kolorystykę elewacji ścian zewnętrznych - pastelową, zakaz stosowania barw jaskrawych,
5. Na całym terenie objętym planem ustala się kolorystykę dachów - stonowaną, zakaz stosowania barw jaskrawych.

§ 7. 1. Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy bliźniaczej, gdzie jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu

- § 8.** 1. Ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej na terenach MN/U.
2. Lokalizację przedsięwzięć sytuowanych na terenach PG należy prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji o charakterze lokalnym.
4. Zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.).

§ 9. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

- § 10.** 1. Ustala się, że uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.
2. Wymóg, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w § 24 ust.2.

- § 11.** 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

- § 12.** Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu:
1) dla terenów MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
2) dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej,
3) dla terenu UP jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 13. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- § 14.** 1. Na obszarze objętym planem (zał. nr 2 i zał. nr 7), ochronie podlega obszar wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - stanowisko archeologiczne AZP – 45-53/33 oraz AZP-46-54/76.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

- § 15.** 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, w tym położone poza obszarem planu, zgodnie z rysunkami planu.
2. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, niewskazanych na rysunkach planu, z uwzględnieniem poniższych zasad:
1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 8 m,
2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe, należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się realizowanie stanowisk postojowych według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe,
- 2) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe,
- 3) dla usług minimum 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową;
- 4) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej biur i usług, w tym minimum 1 dla pojazdów z kartą parkingową.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się remont i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, że nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem przyłączy do budynków) będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, o ile nie służą zaopatrzeniu w wodę gospodarstw rolnych.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) budynki mieszkalne muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej (średnice od Ø50 mm do Ø200 mm) i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu,
- 2) sieć wodociągową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku konieczności wykonania przyłącza dłuższego niż 50 m, lecz nie dłużej niż do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej.
- 4) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 19. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych gminną siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od Ø160 mm do Ø200 mm, kolektory tłoczne od Ø90 mm do Ø110 mm),
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne i usługowe należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem sytuacji, o których mowa w pkt. 4,
- 4) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych w przypadkach konieczności wykonania przyłącza w systemie tłocznym, lub wykonania przyłącza grawitacyjnego dłuższego niż 50 m.

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych,
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w małych zbiornikach – stawach, realizowanych na terenie działki budowlanej.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu średniego ciśnienia do DN 100),
- 2) możliwość remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
- 3) sieć gazową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV,
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia, o ile służą one gospodarce rolnej oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych,
- 3) linie energetyczne średniego i niskiego napięcia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 23. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się, że wszystkie budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

2. Dla celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego, ekogroszku lub odnawialnych źródeł energii.

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji różnych operatorów,
- 2) sieć telekomunikacyjną należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej nr 560, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 3) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenu I-ZP, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

Rozdział 8

Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

§ 26. Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się zakaz zabudowy na terenach PG.

§ 27. 1. Plan wskazuje zasięg obszarów zmeliorowanych.

2. Nakazuje się odłączenie podziemnych urządzeń melioracyjnych poprzez ich likwidację, tam gdzie jest to możliwe bez zakłócenia funkcjonowania sieci, przed przystąpieniem do procesu inwestycyjnego lub jego przebudowę w miejscu kolizji z inwestycją budowlaną.

3. Warunki odłączenia i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 28. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 29. 1. W przypadku scalen i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną wielkość działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 2) dopuszcza się 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do drogi,
- 3) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i usług publicznych - 17,0 m,
- 4) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 11,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek ewidencyjnych oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 30. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od **1-MN/U** do **10-MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,

- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych, budynków usługowych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie dwa budynki: jeden mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy i jeden gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy,
 - d) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią,
 - e) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - do 12 m,
 - f) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej - do 6 m,
 - g) gabaryty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,5 m,
 - h) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 5,5 m,
 - i) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 800 m²,
 - j) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - k) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - m) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków dla działalności nierolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wspierania obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 - 2,
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej w gospodarstwach rolnych 12 m.
 - c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy 20 m.
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) gabaryty zabudowy mieszkalnej w gospodarstwach rolnych do 11,5 m,
 - g) gabaryty pozostałej zabudowy do 20 m,
 - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
 - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych,
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-PG-3-PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren powierzchniowej eksploatacji surowców, tereny i obszary górnicze,
- 2) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) eksploatację kruszywa prowadzić zgodnie z uzyskanymi koncesjami, decyzjami środowiskowymi i pozwoleniami, minimalizując negatywny wpływ na środowisko,
 - c) po zakończeniu eksploatacji kruszywa należy teren rekultywować w kierunku leśno - wodnym., z maksymalnym przywróceniem walorów środowiskowych terenu,
 - d) należy zabezpieczyć sąsiednie tereny przed negatywnym skutkiem eksploatacji kruszywa poprzez wprowadzenie filara ochronnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) na terenie 1-PG i 3-PG ustala się nieprzekraczalną linię eksploatacji surowców, poza którą nie można wyznaczyć obszaru i terenu górniczego

- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne,
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: budynków usługowych wolnostojących, obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - b) wysokość zabudowy usługowej i obiektów sportowych - do 15 m,
 - c) gabaryty zabudowy usługowej i obiektów sportowych do 14 m,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,8,
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie usługowej – 1000 m²,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu
- 6) tereny UP stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolami **1-KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren poszerzenia drogi publicznej klasy głównej (docelowo całkowita szerokość DW 560 w liniach rozgraniczających –25 m),
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) teren 1-KDG stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu **1-KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej, poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej położonej poza obszarem planu,
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –5 m, zgodnie z rysunkiem planu (teren poszerzenia ulicy Wodnej),
- 4) tereny KDD stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem terenu od **1-KDW do 3-KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej, poszerzenie drogi wewnętrznej położonej poza obszarem planu
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej,
- 3) szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:
 - a) 1-KDW – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2-KDW - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3-KDW - 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **1-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz budowy budynków i budowli;
- 4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

§ 39. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych, na których nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu, objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

- 1) MN/U – 20%,
- 2) PG – 20%,
- 3) dla pozostałych terenów – 1%

§ 40. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gozdowo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Dariusz Śmigielski