

## UCHWAŁA NR 209/XXXVI/2009

### RADY GMINY GOSTYNIN

z dnia 24 listopada 2009r.

**w sprawie; uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla terenu położonego w obrębie wsi Stanisławów Skrzański, dotyczącego działki o nr ew. 40/1 oraz części działek o nr ew. 37, 39 i 40/2 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.**

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 późniejszymi zmianami), 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 późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 122/XXIV/2008 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 października 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla terenu położonego w obrębie wsi Stanisławów Skrzański, dotyczącego działki o nr ewid. 40/1 oraz części działek o nr ewid. 37, 39 i 40/2 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 68/X/2003 z dnia 09 lipca 2003r., uchwala się:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla terenu położonego w obrębie wsi Stanisławów Skrzański, dotyczącego działki o nr ew. 40/1 oraz części działek o nr ew. 37, 39 i 40/2 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową zwany dalej "Planem".**

#### Rozdział I

#### Zakres obowiązywania planu

#### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: 2 ha położony we wsi Stanisławów Skrzański, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco:

#### obszar I:

- na północy – oś drogi powiatowej nr 1428W;
- na wschodzie – granica działki leśnej nr ew. 254;
- na południu – granica terenu lasu;
- na zachodzie – granica działki nr ew. 36/1, 36/2.

#### obszar II:

- na północy – oś drogi powiatowej nr 1428W;
- na wschodzie – granica działki nr ew. 41/1;
- na południu – granica terenu lasu;
- na zachodzie – granica działki leśnej nr ew. 254.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

## § 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym linii zabudowy: obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 6) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
  - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
  - 9) zasad i warunków podziału nieruchomości,
  - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
  - 13) granic terenów służących organizacji imprez masowych.
2. Plan ze względu na niewystępowanie nie określa:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego,
  - 3) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - 4) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 5) granic obszarów wymagających scaleń,
  - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 7) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 8) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 9) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

## § 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
  - 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczonym na rysunku planu symbolem - cyframi i literami,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, 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,
- 7) **liniach podziału na działki budowlane** – rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznych na rysunku planu,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanowiąc więcej niż 50 % powierzchni terenu, oznaczone odpowiednim symbolem użytkowania) na obszarze ograniczonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną obowiązującą lub maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy, wyznaczoną zgodnie z normą PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła usługowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których normalne funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwiczy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,

- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 14) **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,
- 15) **drodze** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony w zależności od klasy drogi na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym niezwiązanej z funkcją komunikacyjną oraz zieleń publiczną,
- 16) **dojazdach** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej,
- 17) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział II**

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

#### **§ 4**

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
  - 2) tereny rolne, oznaczone symbolem **R**,
  - 3) tereny lasów, oznaczone symbolem **Ls**,
  - 4) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
    - a) ulicy zbiorczej - **KDZ**
  - 5) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

#### **§ 5**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:
  - 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN**,
  - 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **MN**,
  - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) realizacja ogrodzeń od strony ulic w ich liniach rozgraniczających,
  - 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń azurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz

- ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki itp.; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 7) zakaz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu robót budowlanych,
  - 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
  - 9) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach,
  - 10) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

## § 6

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

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

## § 7

### Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych

1. Plan ustala następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) ulica w liniach rozgraniczających, oznaczona symbolem: **KDZ**,

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt. 1), (**KDZ**) plan ustala:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren ulicy,
  
- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie sytuowania budowli i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - b) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających ulicy,
  - c) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulicy oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - d) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków dróg oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
  - e) konieczność zapewnienia warunków do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.

## § 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. Budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy, dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorecznej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg – sieć  $\phi$  110,  $\phi$  90mm.
5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej sezonowej i zagrodowej;
  - 2) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu na nieutwardzone tereny własnych działek,
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 poza nią w granicach działki,
- 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 niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - 4) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z zarządcą sieci stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
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 komunalnych,
  10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

## § 9

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:
  - 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga powiatowa, ulica zbiorcza:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15m,
    - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
    - c) ograniczona bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
  - 2) **KDW** - drogi wewnętrzne:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
  - 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 2) ogrodzenie od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - 3) przy budowie dróg i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
  - 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy zbiorczej;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe,

- b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym,
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w ust. 4 pkt 2 właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek.

### **Rozdział III**

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

##### **§ 10**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (od **1MN** do **3MN**) plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy zbiorczej i dróg wewnętrznych,
  - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 5) adaptacja istniejących podziałów z poszerzeniem wydzielonych dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających,
  - 6) pokazane na rysunku planu projektowane linie podziału nieruchomości mogą zostać uściśnione,
  - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
  - 8) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 9) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
  - 10) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe (do 9m),
  - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze (do 6m),
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 10 - 16m, budynków usługowych - wg programu funkcjonalnego,
  - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu: równoległa do ulicy zbiorczej (**KDZ**), prostopadła do dróg wewnętrznych (**KW**).
  - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
  - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno i zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,



- 7) zakaz stosowania ciągłych cokołów w ogrodzeniach na terenach przyległych do lasów,
  - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 750m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m.

#### **§ 11**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** plan ustala:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
  - 2) przeznaczenie zakazane: wszelka zabudowa.

#### **§ 12**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Ls** plan ustala:
  - 1) tereny lasów,
  - 2) zasady zagospodarowania:
    - a) zakaz wszelkiej zabudowy,
    - b) zakaz grodzienia.

#### **§ 13**

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

### **Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 14**

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

#### **§ 15**

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin dla terenu położonego w obrębie wsi Stanisławów Skrzański, dotyczącego działki o nr ew. 40/1 oraz części działek o nr ew. 37, 39 i 40/2 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Gostynin Nr 311/XXVII/2001 z dnia 29 grudnia 2001r.

#### **§16**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gostynin.

#### **§17**

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

Przewodniczący

Rady Gminy

Tomasz Bronisław Lewandowski