

UCHWAŁA NR 286/XLV/2022
RADY MIASTA I GMINY GĄBIN
z dnia 30 marca 2022 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki,
Nowe Wymyśle, Nowy Troszyn, Ludwików**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XVII/2019 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 6 grudnia 2019r.,

Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymyśle, Nowy Troszyn, Ludwików

nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymyśle, Nowy Troszyn, Ludwików zwany dalej „planem”.

- 2.** Zakres planu obejmuje tereny działek ewidencyjnych Nr 517/2, 542/5, 531/1, 748/1 w obrębie geodezyjnym Gąbin, Nr 83/15, 146/17, 146/18, 147/11, 719, 720, 690, 694, 697, 698, 699, 711, 718, 717, 716, 231/13 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie, Nr 250/5, 250/8, 250/12, 43/12, 43/11 w obrębie geodezyjnym Górki, Nr 566 w obrębie geodezyjnym Nowy Troszyn, Nr 262, 312 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymyśle, Nr 132/4, 132/5 w obrębie geodezyjnym Ludwików o powierzchni około 10,4 ha wskazane na rysunkach planu.
- 3.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.
- 4.** Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 13;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 14;

4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 15.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej;
- 7) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty;
- 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
- a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 9) **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. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

§ 5.1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty i kultury oznaczone symbolem **UO/UK**;
- 5) tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**;
- 7) tereny eksploatacji kopalni oznaczone symbolem **PE**;
- 8) tereny rolne oznaczone symbolem **R**;
- 9) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej - **KDZ**,
 - b) droga lokalna - **KDL**,
 - c) drogi dojazdowe - **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
 - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Tereny objęte planem wskazane na zał. Nr 5-12 położone są w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto teren wskazany na zał. nr 11 usytuowany jest w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;

- a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PE, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych;
- 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem dopuszczonego przepisami odrębnymi wydobywania kopalin ze złóż;
- 6) działki Nr ewid. 43/11 i 43/12 w obrębie geodezyjnym Górki zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie terenu zagrożonego ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych (nr identyfikacyjny terenu 1953 zgodny z bazą danych SOPO – System Ochrony Przeciwośuwiskowej). W granicach zasięgu obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych:
 - a) posadowienie obiektów musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi osuwiskami,
 - b) budownictwo na terenie działki powinno być ograniczone i dopuszczone na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – m.in. przez zaliczenie obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej,
 - c) na terenie gdzie nachylenie zbocza przekracza 8° (obszar szczególnych warunków zagospodarowania) dopuszcza się tylko wykorzystanie rolnicze lub leśne;
- 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zagospodarowanie tej zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się realizację w/w przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej realizację celu publicznego;
- 3) tereny w miejscowości Nowy Troszyn i Nowe Wymysle położone są w obszarze zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m; obowiązuje wyniesienie podłogi parteru 0,7 m na poziom terenu, zakaz realizacji piwnic;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami

siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

- 9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 11) na terenie działki Nr ewid. 312 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymysle udokumentowano złożę kruszywa naturalnego *Wymysle Nowe II*, ochrona złóż surowców mineralnych obejmuje:
 - a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej koncesji,
 - b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
 - c) racjonalne gospodarowanie złożem,
 - d) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo Wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
 - e) rekultywację terenów poeksploatacyjnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Teren działek nr ewid. 517/2, 748/1 w mieście Gąbinie położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego miasta Gąbina wpisanego do rejestru zabytków - ochronie podlega układ bloków, ich wewnętrzny podział:
 - 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form;
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków – do 20 m, wysokość obiektów do 12m; dachy o kącie nachylenia połaci 20-40°;
 - 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie zabudowy o wartościach kulturowych i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów uwzględnić wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków.
2. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty o walorach kulturowych:
 - 1) dawny zbór menonicki w Nowym Wymysle wpisany wraz z otoczeniem do rejestru zabytków (nr rej. A-1232) - działka nr ewid. 262 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymysle,
 - 2) dawna szkoła w Nowym Troszynie wpisana wraz z otoczeniem do rejestru zabytków (nr rej. A-1241) - działka nr ewid. 566 w obrębie geodezyjnym Nowy Troszyn,
 - 3) stanowisko archeologiczne Górki nr 5 (AZP 51-54/45) - działki nr ewid. 250/5, 250/8, 43/11, 43/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 4) stanowisko archeologiczne Górki nr 9 (AZP 51-54/49) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 5) stanowisko archeologiczne Górki nr 8 (AZP 51-54/48) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 6) stanowisko archeologiczne Górki nr 7 (AZP 51-54/47) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 7) stanowisko archeologiczne Górki nr 6 (AZP 51-54/46) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 8) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 9 (AZP 52-54/67) - działka nr ewid. 231/13, 690, 694, 711, 718, 719, 720, 717 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,

- 9) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 11 (AZP 52-54/69) - działka nr ewid. 231/13, 711, 718, 719, 717, 720 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie;
 - 10) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 10 (AZP 52-54/68) - działka nr ewid. 231/13 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,
 - 11) stanowisko archeologiczne Nowe Wymysle nr 7 (AZP 52-55/69) - działka nr ewid. 262 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymysle.
3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obiektów obowiązuje:
 - 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od budynku, w której obowiązuje:
 - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
 - b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 10% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, wysokość obiektów +/- 10% wysokości obiektów istniejących;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. W granicach wymienionych w ust. 2 pkt 3-11 stanowisk i stref ochrony konserwatorskiej (w odległości 150m od granic stanowiska znajdującej się poza granicami terenu objętego planem) obowiązuje:
 - 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,
 - 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
 5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
 6. Ochrona krajobrazu kulturowego związanego z otoczeniem historycznej struktury przestrzennej, poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy w odniesieniu do ust. 1:
 - 1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia;
 - 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów

- odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z uwarunkowań technicznych.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiórczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej w mieście Gąbinie, w miejscowości Górki i Nowe Grabie poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Gąbinie,
- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej $\varnothing 110\text{mm}$;
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków – szczególnie we wsi Nowy Troszyn, Nowe Wymysle;
 - 3) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1200 m^2 .
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej w mieście;
- 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów ZL) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
 - 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie włącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach wiejskich.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem mogą występować urządzenia melioracji wodnych - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:
- 1) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 5206W w klasie zbiorczej:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe i poszerzenia dróg:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ, KDL, KDD**;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.
- 15.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowej linii zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
- 16.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach **UO/UK, U**,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
 - a) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;

- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
- 2) dopuszcza się dla terenu działki ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 950m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo-mieszkaniowa (mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcyjna w zakresie rzemiosła (drobna wytwórczość), zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej, lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej na oddzielnych działkach;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 25m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 22 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjno-mieszkaniowa (zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna) wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku na wyodrębnionej działce;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) przy realizacji funkcji mieszkaniowej lokalizacja funkcji usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 20 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO/UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług oświaty i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 15 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².

§14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego m. Gąbina obowiązują ustalenia §8 ust.1;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych do 9m;
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 4) geometria dachów budynków – dachy o nachyleniu połaci 20-40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki -20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m².

§15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) dla obiektów o walorach kulturowych obowiązują ustalenia §8 ust.2 i 3;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7;
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2b) t.j.:
 - a) w granicach 7m-9m na działce Nr ewid. 262 w Nowym Wymysłu,
 - b) w granicach 5,5m -7,5m na działce Nr ewid. 566 w Nowym Troszynie;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m².

§16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - eksploatacja kopalin,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,10;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wydobywanie kopalin wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m³;
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu PE;
- 8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
- 9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
- 10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
- 11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;

- 13) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- 15) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 16) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1;
- 17) zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów;
- 18) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 8m;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków - do 20m;
- 3) geometria dachów budynków - kąt nachylenia połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 7) dopuszcza się rozwój malej retencji;
- 8) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasu;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona

przyrody;

- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10%.

§ 21. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 218/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r. oraz ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Górki zatwierdzonego Uchwałą Nr 238/XXXVII/2009 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 7 grudnia 2009r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

Uchyła się Uchwałę Nr 256/XLI/2021 Rady Miasta i Gminy Gąbin z 19 listopada 2021 r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

§ 23. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- obszary rozwoju i lokalizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- tereny osadnictwa przewidziane do przekształceń przestrzennych, porządkowania, uzupełnień,
- tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej,
- obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej;
- tereny potencjalnego zainwestowania o dominacji funkcji działalności gospodarczej,
- obszary rolne pozostałe.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – na terenie objętym planem utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie, zabudowa głównie o funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją istniejącego zainwestowania w sąsiedztwie,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów istniejących – tereny kształtowane są w ramach jednostek osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej (Górki, Nowe Grabie, mieszkaniowo-usługowej (Gąbin),
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (docelowo zbiorcza kanalizacja sanitarna w m. Górki, Nowe Grabie) i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane (zabudowa mieszkaniowa, usługowa i drogi) oraz grunty rolne (pod zabudową mieszkaniową i drogami), które ze względu na klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie. Istniejące tereny lasów oraz gruntów rolnych RIII pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, a poprzez ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach, działań dla lasów i ich sąsiedztwa określono zasady ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty o walorach kulturowych wpisane do rejestru zabytków i do GEZ podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami planu i wytycznymi konserwatorskimi, dla zabudowy sąsiedniej określono parametry w nawiązaniu do gabarytów zabudowy chronionej mając na względzie zachowanie krajobrazu kulturowego,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz ograniczenie uciążliwości wynikającej z działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, ograniczono lokalizację przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalono odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,

6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
7. prawo własności – właściciele terenu wnioskowali o zmianę zasad zagospodarowania terenu głównie ze względu na zmianę parametrów zagospodarowania i standardów zabudowy,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez dostęp do dróg publicznych, odpowiednie kształtowanie funkcji użytkowych (tereny oświaty) oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń usługowych do granic wyznaczonego terenu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – na terenach objętych planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (możliwość doprecyzowania zasad zagospodarowania). Złożone uwagi do planu zostały szczegółowo rozpatrzone w odniesieniu do istniejącego zagospodarowania oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drogach wojewódzkich i powiatowych usytuowanych w obszarze planu lub w bliskim sąsiedztwie,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – tereny przylegają do dróg publicznych odpowiednio zagospodarowanych, wyposażonych w części w chodnik i możliwość korzystania przez rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych Gąbi, Górki, Nowe Grabie oraz wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych i z dostępem do istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Miasta i Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 115/XVII/2019 z dnia 6 grudnia 2019r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 14 do Uchwały.

Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr 256.XLI.2021 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 19 listopada 2021r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WNP.-I.4131.310.2021.JF z dnia 28 grudnia 2021r., stwierdzającego nieważność w części w/w uchwały. W niniejszym projekcie planu dokonano poprawek i doprecyzowania ustaleń.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików obręb GĄBIN działka nr ew. 531/1

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

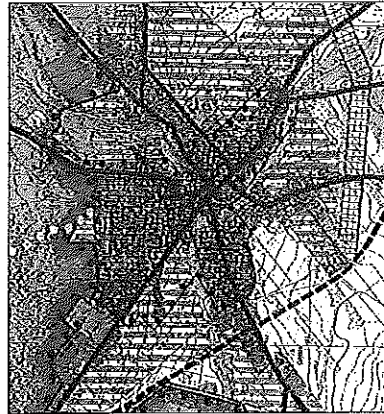


Podział mapowy działki zagospodarowanej z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod budowlę, zgodnie z zapisami w opisie planu, do planowanego czasu przedsięwzięcia inwestycyjnego.

USTALENIA:

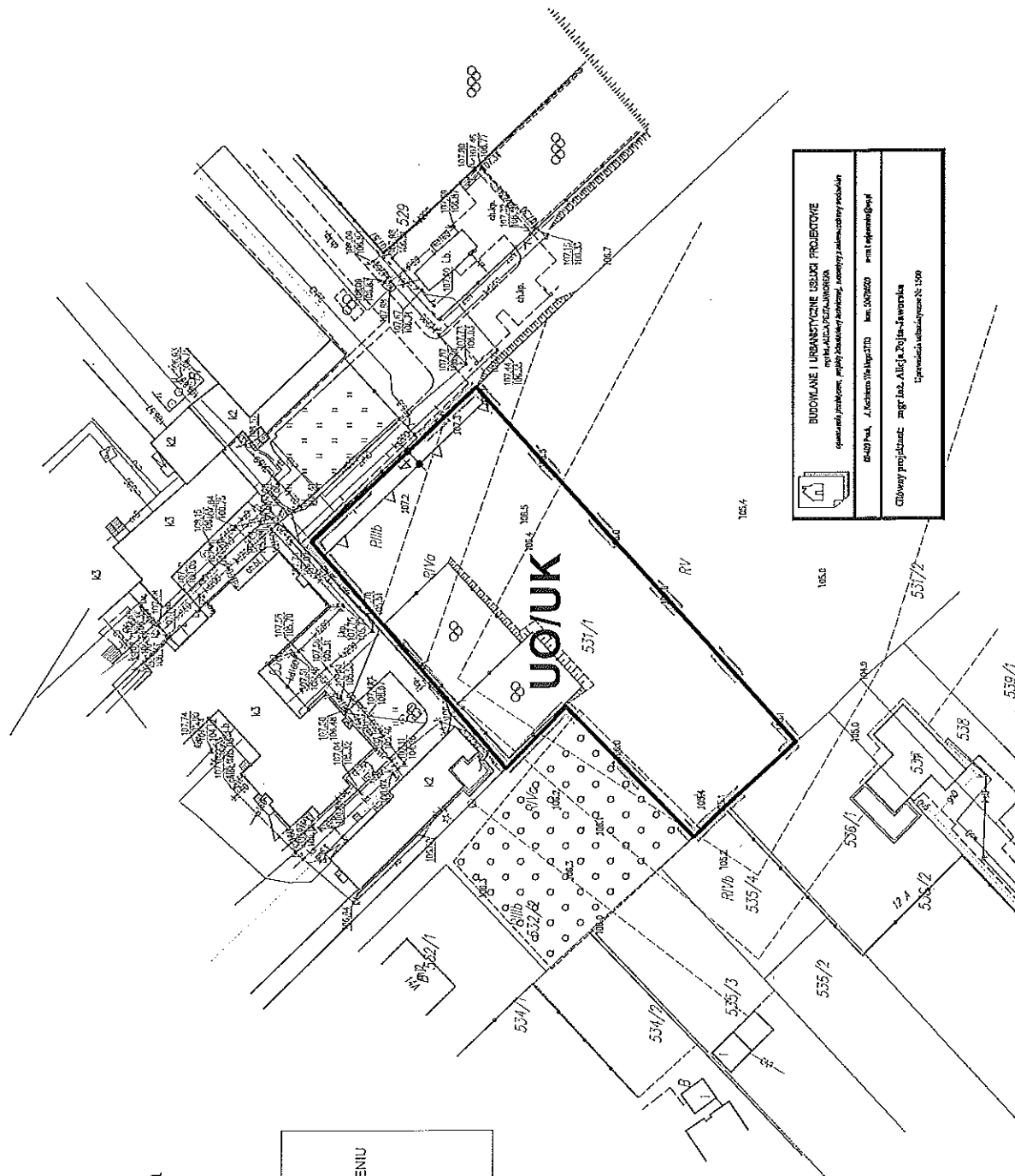
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I KULTURY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- OBSZARY ROZWOJU I LOKALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE	
	opracowanie projektów, projektowanie techniczne, inwestycje z zakresu budownictwa	
62-407 70-4, J. Kucharski 10-10-2020		www.kucharski-projekt.pl
Główny projektant: mgr inż. Alicja Zojła-Jankowska		Licencja nr 12599

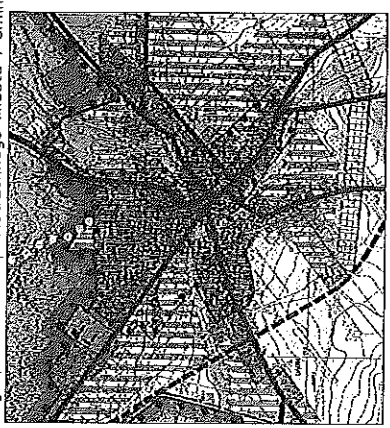
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików obręb GĄBIN działka nr ew. 542/5

RYSYNEK PLANU **SKALA 1:1000**
ZALĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.



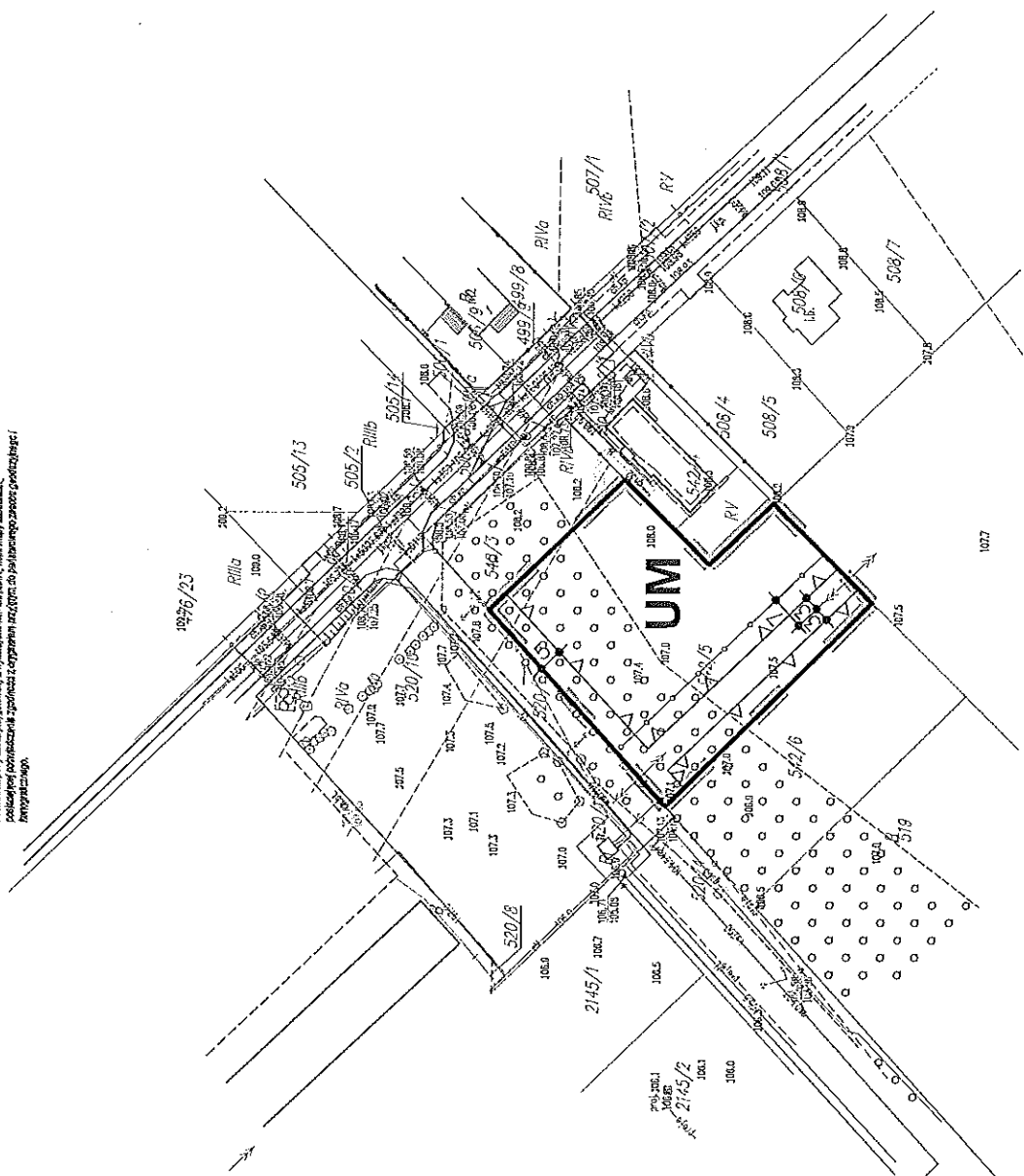
Podany wymiar linii kreslinowej i wykreślonej oznaczać należy zawsze z podaniem przeliczenia z podziałem na części dziesiętne.

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



- LEGENDA:**
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
 - OBRZĄDY ROZWOJU I LOKALIZACJI FUNKCJI MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ

- USTALENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
 - STREFA OCHRONNA OD LINII ENERGETYCZNEJ
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI
- INFORMACJE:**
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA SN

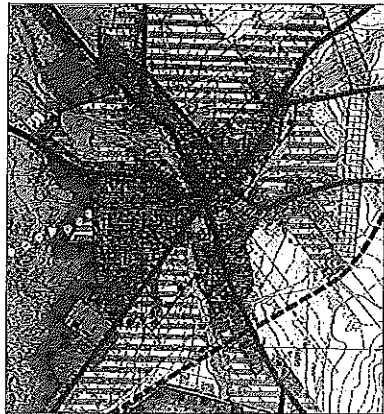
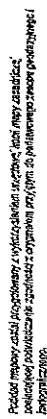


	BUDOWLANIE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PAJDA opracowanie projektu, projekt techniczny, kosztorys, załącznik do pozwolenia na budowę		
	19-037/2022	Al. Kosińskiego 17/17B	19-037/2022
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pajda-Jaworska			Opis projektu: 1:1000

ELUCOR, INC. | INDEPENDENT | VALUE PROPOSITIONS
 The Official "Go-To" Source for
 Specialty Polymers, Polypropylene Packaging, Specialty Adhesives and
 Specialty Films

obwód GABIN działka nr ew. 748/1

z dnia 30 marca 2022r.



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin

	- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
--	-----------------------------

- INFORMACJE**
- OBSZARY ROZWOJU I LOKALIZACJI
FUNKCJI MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ

2076 N. A. McLeod

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I WIELORODZINNEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

KOL

- ULICA LOKALNA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO MIASTA GABINA

[illegible]

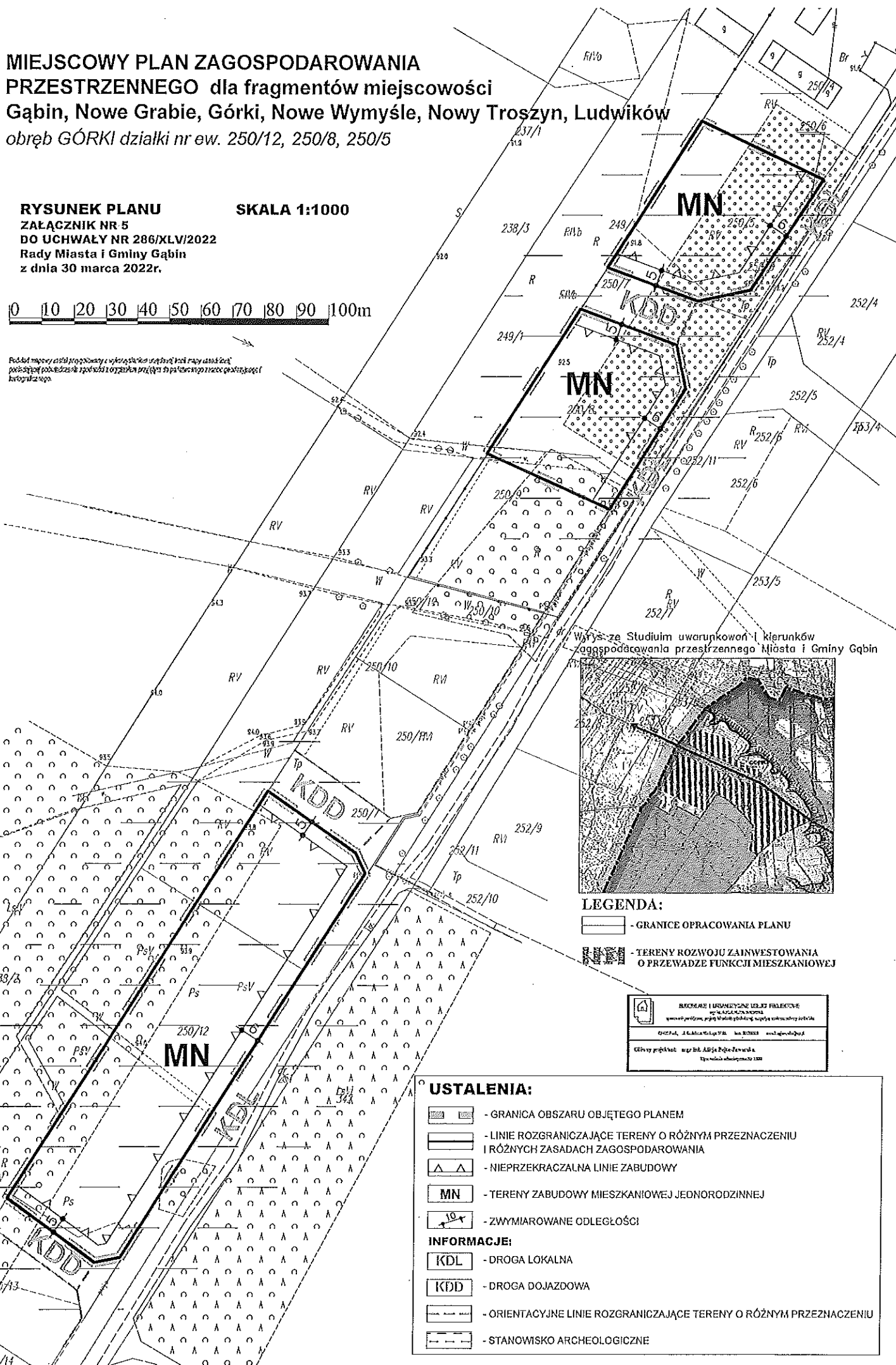
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości
Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików
obwód GÓRKI działki nr ew. 250/12, 250/8, 250/5**

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Podkład mapowy: mapa topograficzna z wytyczeniem osiedli, podkład mapowy: mapa topograficzna z wytyczeniem osiedli, podkład mapowy: mapa topograficzna z wytyczeniem osiedli

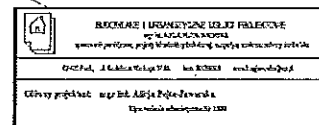


Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY ROZWOJU ZAINWESTOWANIA O PRZEWADZE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEJEDNORODZINNEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

INFORMACJE:

- KDL - DROGA LOKALNA
- KDD - DROGA DOJAZDOWA
- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików obręb GÓRKI działka nr ew. 43/11, 43/12

RYSunEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR 286XLV/2022
 Rady Miasta i Gminy Gąbin
 z dnia 30 marca 2022r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Podany mapowy obraz jest poglądowy i nie należy go traktować jako mapy satelitarnej.
 Nie należy go wykorzystywać do celów innych niż planistyczne.

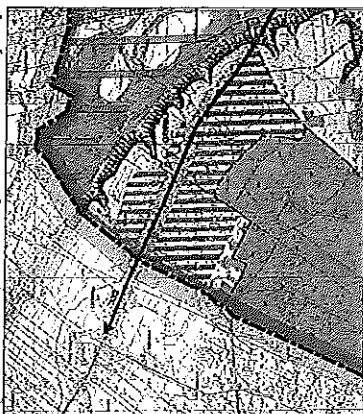
USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU (RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

INFORMACJE:

- DROGA ZBIORCZA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

Wzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY OSADNICTWA PRZEZWIDZIANE DO PRZESZTAŁCEN PRZESTRZENNYCH, PORZĄDKOWANIA, UZUPERNIEN
- TERENY ROZWOJU ZAINWESTOWANIA O PRZEWADZIE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

MIĘDZYNARODOWY SYMBOLOG Symbol planu zagospodarowania przestrzennego Symbol planu zagospodarowania przestrzennego Symbol planu zagospodarowania przestrzennego	MIĘDZYNARODOWY SYMBOLOG Symbol planu zagospodarowania przestrzennego Symbol planu zagospodarowania przestrzennego Symbol planu zagospodarowania przestrzennego
--	--

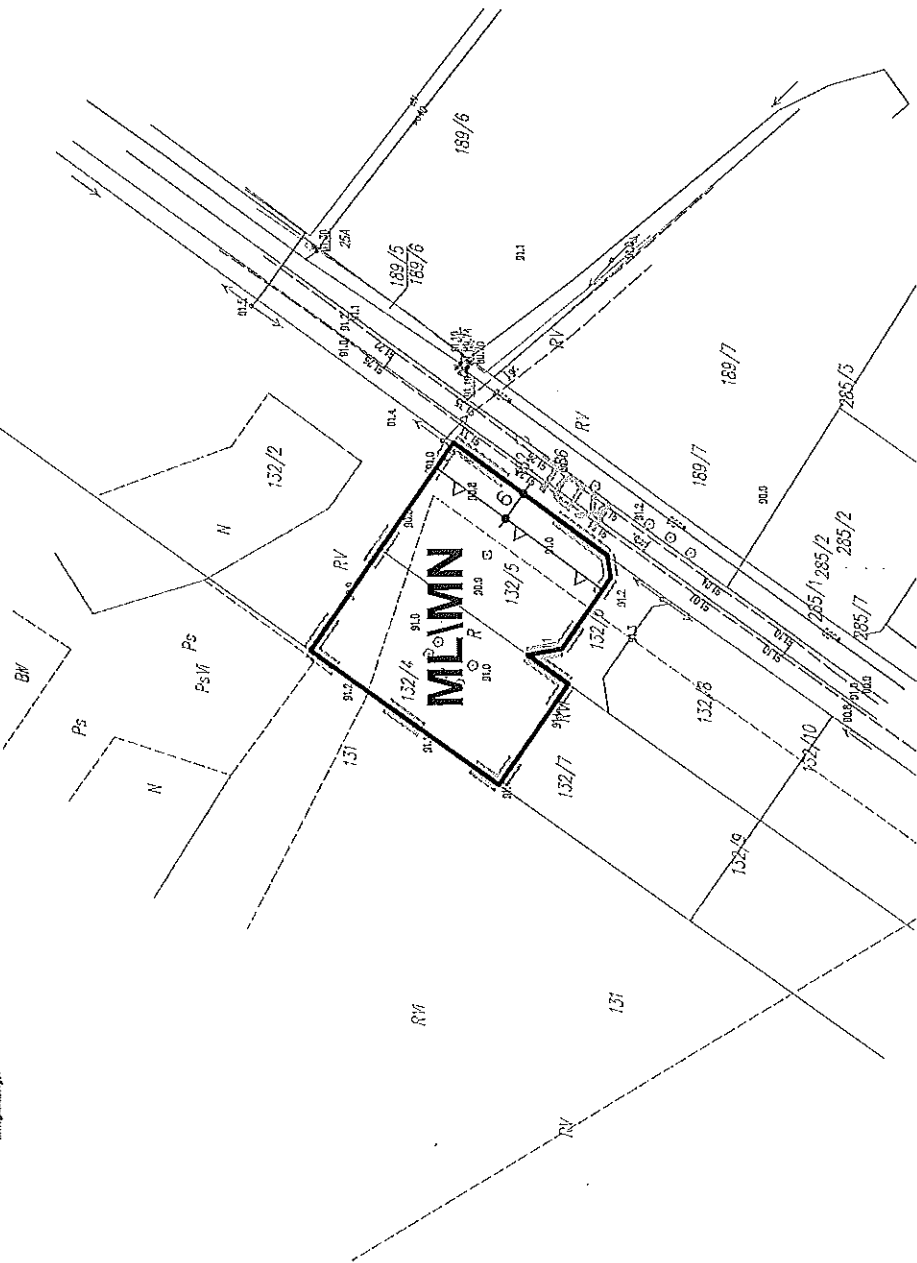
obręb LUDWIKÓW działki nr ew. 132/4, 132/5

Załącznik nr 7

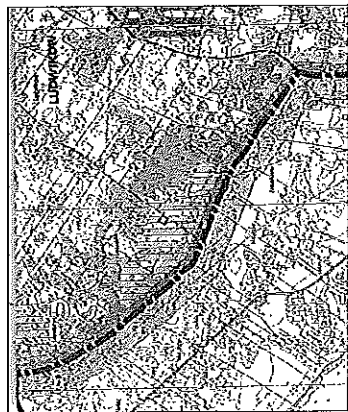
Rady Miasta i Gminy Gąbin



Przedstawiamy tutaj egzemplarz z wyjątkowo ładnym i ciekawym wyglądem. W tym egzemplarzu z oryginalnym przycinem do palatynowego zasłony. Proszę spojrzeć na to zdjęcie.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



- GRANICE OPRACOWANIA PLANU

_____-GRANICE OPRACOWANIA PLANU

11.15. - OBSZARY PREFEROWANE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY REKREACYJNEJ

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM:

1. INIE BOZCEANICZA I ACETIDENY O SZKONYM DZETALACENIM

LINE ROZGRANICZAJĄCE I RENT O ROZINI I PRZEZIĄCZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1	2	3	4
---	---	---	---

- NIEPRZEKRAČALNA LINIA ZABUDOWY

MI /MN/ -TERENY ZABUDOWY REKREACYJNO-MIESZKANIOWEJ

- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

70

KDL - DROGA LOKALNA

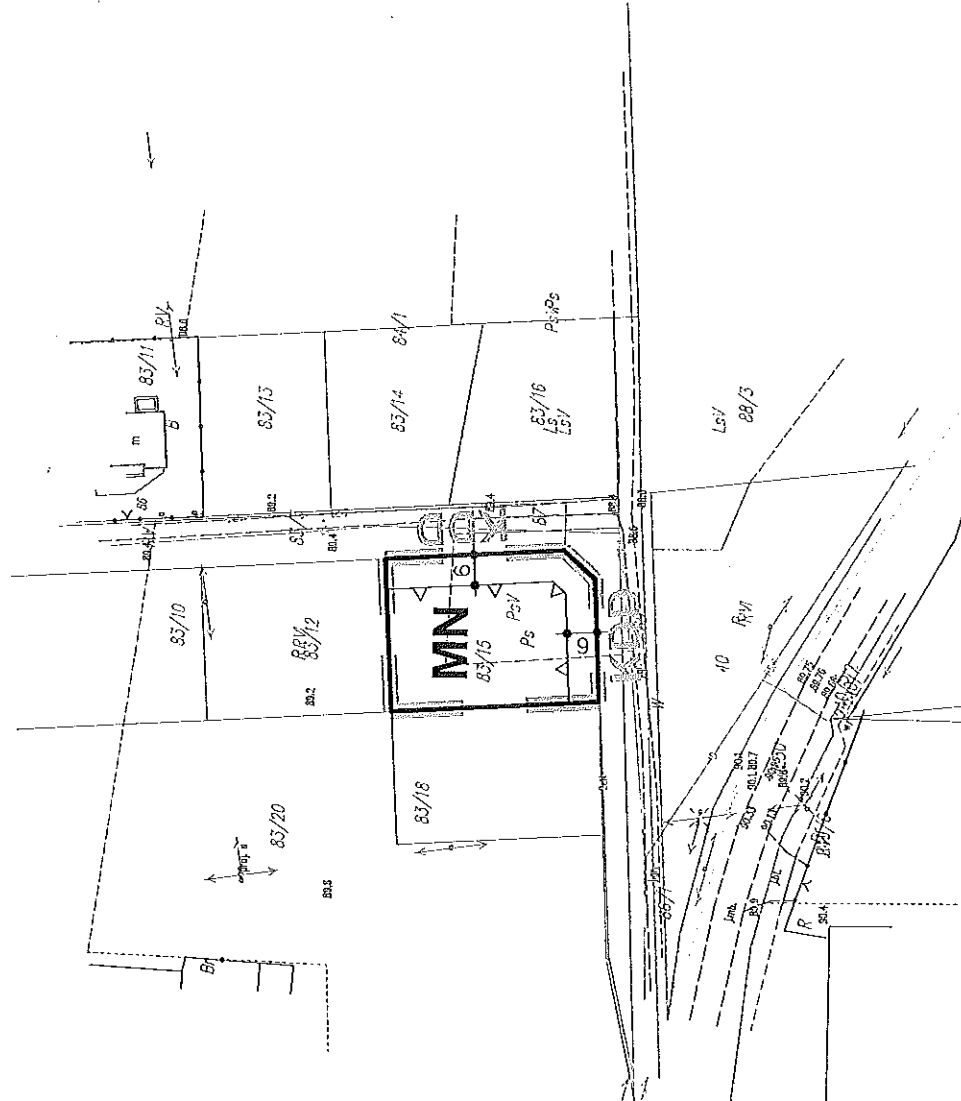
[illegible]

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysie, Nowy Troszyn, Ludwików
obręb NOWE GRABIE działka nr ew. 83/15

RYSYNEK PLANU
ZALĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.



Received money and property from the estate of the deceased, and the same was used for the benefit of the estate of the deceased.



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY ROZWOJU ZAINWESTOWANIA
O PRZEWADZIE FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI
- INFORMACJE:**
- DROGA DOJAZDOWA


WYDZIAŁ : PRACOWNICTWO DZIAŁU PROJEKTOWEJ
NAZWA : POLSKA AGENCJA WYKONAWCZA
 adres: ul. Żwirki i Wigury 13, 01-654 Warszawa, tel. 22 69 54 11 11, fax 22 69 54 11 12, e-mail: biuro@pau.gov.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin,
Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików
obręb NOWE GRABIE działki nr ew. 690, 694, 697, 698, 699, 711, 718, 719, 720, 716, 717, 147/11, 146/17, 146/18, 231/13**

RYSunEK PLANU

SKALA 1:1000

ZALACZNIK NR 9
DO UCHWALY NR 286XIV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Plan jest projektem poglądowym, nie stanowi dokumentu prawnego. Wszelkie zmiany i uzupełnienia należy dokonywać na podstawie załącznika nr 1 do uchwały nr 286XIV/2022 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 marca 2022r.

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

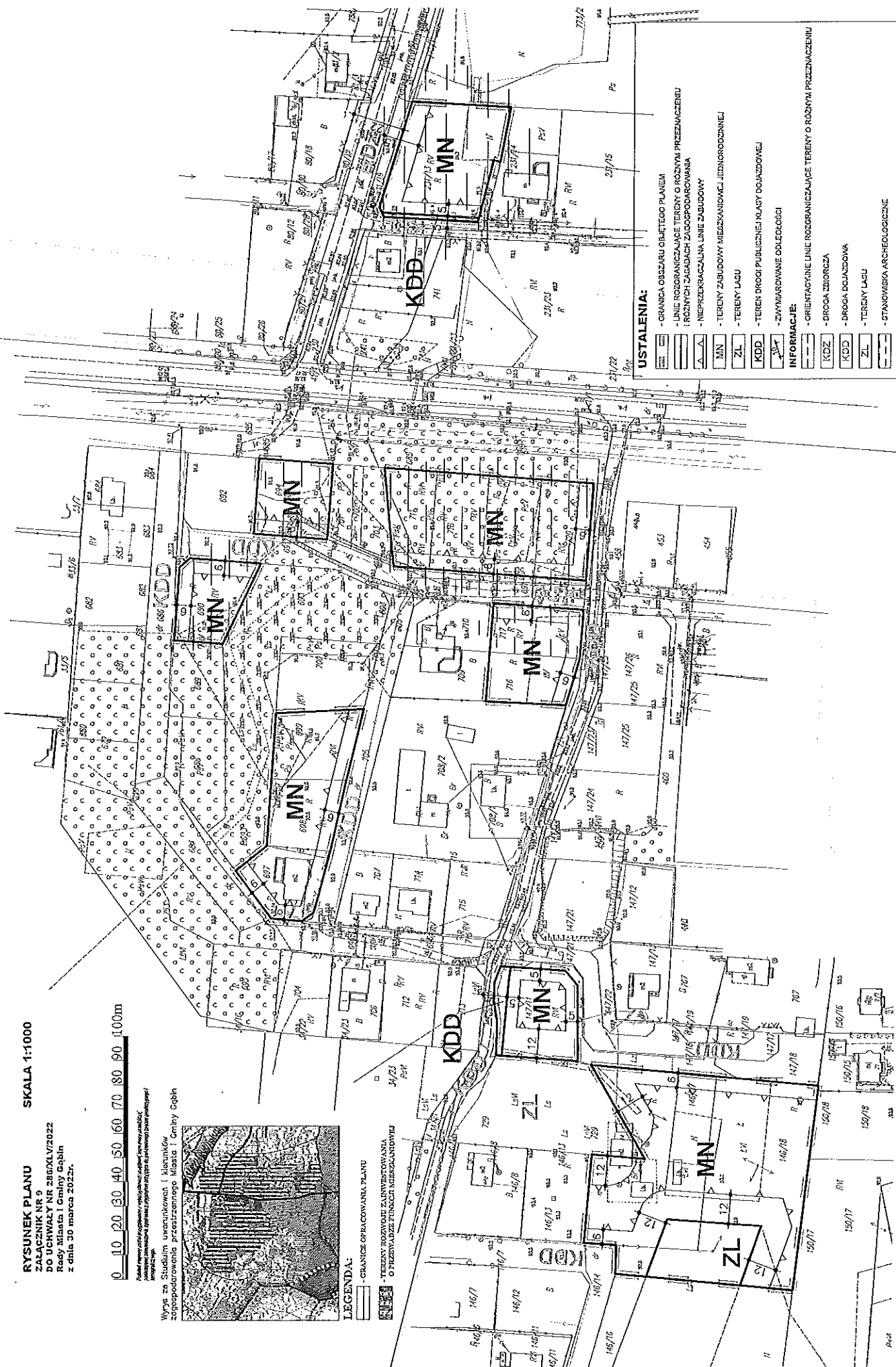
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY ROZWOJU KAINSTWOWANIA O PRZEWAZAJĄCEJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZAGADKACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEMKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY LASU
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- ZAWYNIAROWANIE DOŁĘKOŚCI

INFORMACJE:

- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- DROGA DOJAZDOWA
- DROGA DOJAZDOWA
- TERENY LASU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików
obręb NOWE WYMYSLE działka nr ew. 312

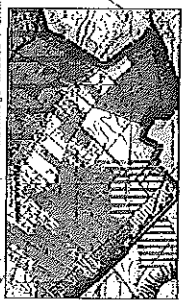
RYSUNEK PLANU
ZALĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Projekt Planu zagospodarowania i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin

Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY POTENCJALNEGO ZAKWATEROWANIA
O PODKRAJACH FINANSOWYCH DZIAŁALNOŚCI GOSPODARSTWA

USTALENIA:

- GRANICA OBEZWARU OBEJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEMKALNA LINIA ZABUDOWY
- PE - TEREN EKSPLOATACJI KOPALNI
- KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOŁĄZDOWEJ
- ZYMNIAROWANE OCELODROGI

INFORMACJE:

- LUDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALINY
- KDD - DROGA DOŁĄZDOWA
- GRANICA GMINY
- TERENY LASU

ZL

RYSUNEK PLANU
ZALĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

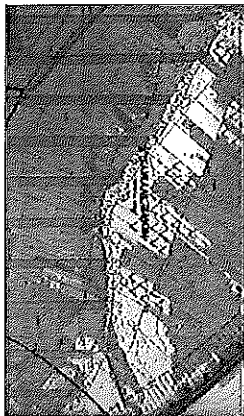
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików obręb NOWE WYMYŚLE działka nr ew. 262

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Podkreślenie linii rozgraniczającej i wytyczenia terenów oraz linii uszczelnienia
koniecznej do zrealizacji projektu z uwzględnieniem do planu miejscowego

Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- OBRZĘDY ROLNE POZOSTAŁE

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI
- INFORMACJE:
 - KDL - DROGA LOKALNA
 - OBIEKTY ZABYTKOWE
 - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
 - ZASIĘG STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

ODBIORCA **Adresata** **data odbioru** **adres odbiorcy**
Osoba przeznaczone **mgr Maciej Pająk**
Departament Inżynierii **191 500**
BOGDANKI 1 **DEPARTAMENT INŻYNIERII**
specjalność inżynierii **mgr inż. Maciej Pająk**
specjalność inżynierii **specjalność inżynierii**

Załącznik Nr 13

do Uchwały Nr 286/XLV/2022

Rady Miasta i Gminy Gąbin

z dnia 30 marca 2022 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości
Gąbin, Nowe Grabie, Górk, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Załącznik do Uchwały nr 286/XLV/2022 z dnia 30 marca 2022 r.			Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	
2.	11.08.2021r	Jerzy Wąsik, Marta Wasik Górki 26	- zmniejszyć minimalną powierzchnię wydzielanych działek budowlanych z 1000m² na 900m² (ewentualnie 950m²), - zmniejszyć powierzchnię działek, na których dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków np. na 900m², - dopisanie o utracie mocy ustaleń planu dla miejscowości Górki z 2009r., - odstąpienie od zapisów dot. ograniczeń i konieczności uzgodnień wynikających z położenia w sąsiedztwie terenu zagrożonego ruchami masowymi	Nieruchomości położone w miejscowości Górki	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi	+	+	+	+		Zmieniono dla działki nr ewid. 250/12 w m. Górki	
							+			+		Nie uwzględniono ze względu na położenie w obszarze o walorach przyrodniczych
						+		+		+		Przedmiotowe zapisy wynikają z wniosków organu uzgadniającego

Załączniki: zbiór uwag wymienionych w wykazie

Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grąbie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg KDD do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie około 21 800,- zł.
2. budowa dróg KDD i KDL o nawierzchni utwardzonej – koszt kształtuje się na poziomie około 170 000,- zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb,
3. budowa sieci wodociągowej - w granicach planu nie będą realizowane urządzenia sieci wodociągowej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), zabudowa będzie zaopatrywana w wodę z istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej.
4. budowa sieci kanalizacyjnej – nie przewiduje się kosztów związanych z budową kanalizacji w prognozowanym okresie.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2031 i w tym okresie mogą obciążać budżet miasta i gminy.