

UCHWAŁA NR 287/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, Dobrzyków, Karolew,
Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czerмно**

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 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2022r., poz. 503) oraz Uchwał Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 172/XXIV/2020 z dnia z dnia 17 lipca 2020 r. i Nr 244/XXXIX/2021 z dnia 30 września 2021 r.,

Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czerмно nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czerмно zwany dalej „planem”.

- 2.** Zakres planu obejmuje tereny działek ewidencyjnych Nr 532/2 w obrębie geodezyjnym Gąbin, Nr 704, 679, 680, 688, 689, 695 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie, Nr 46/2, 46/4, 46/5, 102 w obrębie geodezyjnym Karolew, Nr ewid. 106/2, 106/3, 106/7, 106/9, 106/11, 106/4, 106/5, 106/6, 106/8, 106/10, 106/12, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9 w obrębie geodezyjnym Grabie Polskie, Nr 250/17 w obrębie geodezyjnym Górki, Nr 119, 118 w obrębie geodezyjnym Stary Kamień, Nr 120 w obrębie geodezyjnym Borki, Nr 21, 22 w obrębie geodezyjnym Piaski o powierzchni około 15 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;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 10;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 11,

4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 12.

§ 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, obszarów osuwania się mas ziemnych 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) 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 rekreacyjnej oznaczone symbolem **ML**;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy rekreacyjno-mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN**;
- 6) tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczone symbolem **US**;
- 7) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Wp**;
- 9) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) poszerzenie drogi zbiorczej - **KDZ**,
 - b) drogi dojazdowe - **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji, za wyjątkiem terenu U;
 - 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
 - 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 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 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 położone są w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 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;
 - 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień nadwodnych, 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 budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek i naturalnych zbiorników wodnych;
 - 5) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
 - 6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - 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 za wyjątkiem pasów wzdłuż linii elektroenergetycznych, zagospodarowanie tej zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **US**;
 - 3) 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;
 - 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
 - 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 7) 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;
 - 8) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych ze względu na dziedzictwo archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:
 - 1) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Grabie Nowe nr 9 (AZP 52-54/67) na działce Nr ewid. 689 w obrębie Nowe Grabie;
 - 2) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Karolew nr 2 (AZP 52-54/5) na działkach Nr ewid. 46/1, 46/4, 46/5 i część dz. nr 102 w obrębie Karolew;

- 3) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Borki nr 17 (AZP 52-55/50), Borki nr 18 (AZP 52-55/51) na działce Nr ewid. 120 w obrębie Borki;
- 4) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Górki nr 9 (AZP 51-54/49) na działce Nr ewid. 250/17 w obrębie Górki.
2. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 4 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.
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

§ 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.
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 wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej w miejscowości Gąbin, Górki i Nowe Grabie poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Gąbinie,
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej Ø 150mm;
 - 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;
 - 3) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000 m².
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;
 - 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;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
- 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 złączowo – 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) w strefach ochronnych (pasach technologicznych) dla linii napowietrznych 15 kV, w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, 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 w łączy 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 (zł. Nr 9) znajdują się rurociągi produktów naftowych, dla których ustalono strefę bezpieczeństwa o szerokości 12m od osi rurociągów;**
- 1) zagospodarowanie strefy bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi – obowiązuje m.in. zakaz wznoszenia budowli, urządzania składów, zalesiania

13. W obszarze objętym planem mogą występować urządzenia melioracji wodnych - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:
- 1) rozwiązywanie 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.
14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 2983W i Nr 2984W w klasie zbiorczej:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi lubi wg oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
 - 3) **KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ**, **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.
16. 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 dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
17. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) 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 miejsca na terenie **U**, 1 miejsce na terenach **US**,
 - 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.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 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) 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 20 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, turystyki, rekreacji, 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.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z dróg wewnętrznych 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) 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 zabudowy usługowej na oddzielnych działkach;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji funkcji usługowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków letniskowych i usługowych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków do 20 m;
- 4) dachy budynków rekreacyjnych 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 – 1200 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 – 1200 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, obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 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 na wydzielonej działce;
- 7) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji funkcji usługowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, letniskowych 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 i letniskowych 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 – 1200 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 - 1200 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo - mieszkaniowa (usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) ograniczenie funkcji usługowej do usług podstawowych i rekreacyjno-turystycznych;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 56% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 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) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 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 – 1200 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 – 1200 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji, sportu i oświaty, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.16;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6;

- 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) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i obiektów sportowych – do 10 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8 m;
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°.

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°;
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

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

§15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku związane z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki), obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,7;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków i budowli do 10m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

§ 16.1. 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

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Wp** - tereny wód powierzchniowych, ustala się:

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - a) przerzutach wody,
 - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
- 2) zakaz wylewania gnojowicy;
- 3) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 4) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody oraz pomostów i innych urządzeń służących rekreacji.

§ 18. 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

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

§ 20. 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 2005 r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005 r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

§ 22. 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 287/XLV/2022 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 marca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno 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:

- tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej,
- obszary preferowane do lokalizacji funkcji turystycznych, rekreacyjnych;
- tereny potencjalnego zainwestowania o dominacji funkcji działalności gospodarczej,
- tereny lokalizacji funkcji publicznych.

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – na terenie objętym planem zabudowa głównie o funkcji mieszkaniowej, rekreacyjnej 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 w sąsiedztwie – tereny kształtowane są w ramach jednostek osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej (Górki, Nowe Grabie), usługowej (Gąbin) i rekreacyjnej,
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 rolne, które ze względu na klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie. Istniejące tereny lasów pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, a poprzez ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach, odpowiednich działań dla lasów i ich sąsiedztwa określono zasady ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – obiekty o walorach kulturowych (strefy konserwatorskie od pobliskich stanowisk archeologicznych) podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami planu i wytycznymi konserwatorskimi,
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 usług) 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). Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do przyjętych rozwiązań.

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 Gąbin, 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 172/XXIV/2020 z dnia z dnia 17 lipca 2020 r.

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 11 do Uchwały.

Załącznik Nr 10
do Uchwały Nr 287/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, Górki, 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 287/XLV/2022 z dnia 30 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr 287/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 Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno” 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 18 000,- zł.
2. modernizacja dróg KDD i KDW (będących własnością gminy) – koszt kształtuje się na poziomie około 476 000,- zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb,
3. budowa sieci wodociągowej - zabudowa będzie zaopatrywana w wodę poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej – koszt rozbudowy ok. 240 000,- zł realizacja wg potrzeb.
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. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji ze względu na niepewność procesów rozwojowych.