

BURMISTRZ MIASTA I GMINY GĄBIN



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GĄBIN**

***ZMIANA W OBSZARZE FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI
Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Lipińskie,
Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno, Górki***

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia**

październik 2020 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Ignacy Bładowski
mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska
mgr inż. Maria Rutecka mgr Maria
Adamczak inż. Leszek Augustyniak
techn. bud. Barbara Kopańska

opracowanie zmiany Studium:

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| UWARUNKOWANIA ROZWOJU | 5 |
| WSTĘP | 6 |
| I. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA I GMINY | 8 |
| II. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE | 9 |
| III. STREFA SPOŁECZNA | 10 |
| IV. STREFA EKOLOGICZNA | 12 |
| 1. Zasoby środowiska | 12 |
| 2. Zagrożenia środowiska | 25 |
| V. DZIEDZICTWO KULTUROWE | 27 |
| VI. STREFA EKONOMICZNA | 30 |
| VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | 33 |
| 1. Zaopatrzenie w wodę | 33 |
| 2. Gospodarka ściekowa | 34 |
| 3. Gospodarka odpadami | 34 |
| 4. Zaopatrzenie w gaz | 34 |
| 5. Melioracje | 35 |
| 6. Elektroenergetyka | 35 |
| 7. Telekomunikacja | 35 |
| 8. Komunikacja | 36 |
| VIII. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA | 37 |
| <i>VIIIa. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA I GMINY</i> | 39 |
| 1. <i>Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne</i> | 42 |
| 2. <i>Prognozy demograficzne</i> | 49 |
| 3. <i>Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej służącej realizacji zadań własnych gminy</i> | 51 |
| 4. <i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i> | 53 |
| <i>RYSUNEK - UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:20 000</i> | |
| KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 62 |
| I. WSTĘP | 63 |
| II. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ | 65 |
| III. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ | 66 |
| IV. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW | 68 |
| V. OCENA ZACHODZĄCYCH ZMIAN | 68 |
| 1. Struktura przestrzenna | 71 |
| 2. Zasoby przyrodnicze i kulturowe | 71 |
| 3. Rolnictwo | 72 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| VI. | CELE ROZWOJU | 72 |
| VII. | USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY | 73 |
| | A. Obszary zmian w zagospodarowaniu przestrzennym | 73 |
| | B. Kierunki zmian w strefach w ujęciu strukturalnym | 73 |
| | <i>B.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym kulturowego</i> | <i>79</i> |
| | <i>B.2. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</i> | <i>86</i> |
| | C. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej | 87 |
| | D. Ustalenia w zakresie inwestycji publicznych | 89 |
| | E. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia MPZP | 90 |
| | <i>F. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ...</i> | <i>92</i> |
| | <i>G. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego i osuwania się mas ziemnych</i> | <i>93</i> |
| | <i>H. Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny</i> | <i>94</i> |
| | <i>I. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji</i> | <i>95</i> |
| | <i>J. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</i> | <i>95</i> |
| | <i>K. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie Studium</i> | <i>95</i> |
| | <i>L. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium</i> | <i>95</i> |

UWARUNKOWANIA ROZWOJU

WSTĘP

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, Rada Miasta i Gminy Gąbin podjęła Uchwałę Nr 147/XXIII/97 z dnia 14.02.97 o przystąpieniu do sporządzania "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy", zwanego dalej "Studium" (zgodnie z art.6 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Zarząd gminy sporządza Studium uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Treścią obowiązującą "Studium" jest wyrażona w nim polityka przestrzenna. Obowiązek kierowania się zawartymi w niej zasadami Rada Miasta i Gminy nakłada na Zarząd uchwalając "Studium". Ustalenia "Studium" funkcjonują wyłącznie w sferze planistycznej. Funkcje "Studium":

- zbiór informacji o zadaniach rządowych,
- zbiór wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zbiór informacji o warunkach, potrzebach, możliwościach dokonywania przekształceń zabudowy i zagospodarowania.

Podstawowe zadania "Studium":

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań, wskazanie głównych trendów i problemów rozwoju, określenie determinant rozwoju,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
- promocja rozwoju gminy

"Studium" składa się z dwóch zasadniczych bloków: uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wg "Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym" w "Studium" uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów
- jakości życia mieszkańców

- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy,*
- *występowania udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych,*
- *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

Druga część "Studium" - kierunki zagospodarowania przestrzennego określa w szczególności:

- uwzględnienie uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa,
- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem w miarę potrzeby terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem w miarę potrzeby obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- obszary dla których sporządzenie mpzp jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej odnośnie zagospodarowania terenów poszczególnych działek w miejscowościach **Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno, Górki**, Rada Miasta i Gminy Gąbin podjęła Uchwałę Nr 114/XVII/2019 z dnia 6 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Gąbin** określając jako zakres zmian tereny działek o numerach ewidencyjnych:*

- 260, 189, 34 w mieście Gąbin,
- 704, 679, 680, 688, 689, 695, 330/4 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,
- 190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków,
- 46/2 w obrębie geodezyjnym Karolew,

- 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,
- 79/7 w obrębie geodezyjnym Lipińskie,
- 119, 118 w obrębie geodezyjnym Stary Kamień,
- 120 w obrębie geodezyjnym Borki,
- 121 w obrębie geodezyjnym Koszelew,
- 21, 22 w obrębie geodezyjnym Piaski,
- 180/3 w obrębie geodezyjnym Czermno,
- 250/17 w obrębie geodezyjnym Górki.

Powyższa sytuacja ma związek z rozwojem aktywności gospodarczej, w tym rekreacyjnej oraz zaistniałymi podziałami na działki budowlane na terenach dotychczas określonych jako rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna. Nie bez znaczenia jest też fakt podmiejskiego położenia Gminy (graniczy z miastem Płock) oraz wynikającą z tych uwarunkowań presja urbanizacyjna w zakresie funkcji mieszkaniowych.

Treść zmiany „Studium” wyróżniono kursywą.

Zmiany w „Studium” zatwierdzone Uchwałą Nr 121/XIX/2008 z dnia 29 sierpnia 2008r. wyróżniono kolorem niebieskim.

Zmiany w Studium wprowadzone zarządzeniami zastępczymi Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 czerwca 2017 r., 20 sierpnia 2019r. i z dnia 23 grudnia 2020r. oznaczono kolorem zielonym kursywą.

I. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA I GMINY

Miasto i gmina Gąbin położone są w centralnej części województwa płockiego. Od strony północnej gmina graniczy z rzeką Wisłą na odcinku 12 km. Sąsiedztwo gminy i miasta stanowią też: miasto Płock, Gmina Łąck, Szczawin Kościelny, Pacyna, Słubice, Sanniki.

Według podziału fizyczno - geograficznego Polski teren gminy obejmuje fragmenty następujących jednostek - mezoregionów: Kotlina Płocka, Kotlina Warszawska, Równina Kutnowska.

Powierzchnia miasta i gminy wynosi ~~15.053~~ 14628 ha, w tym miasto 2.816 ha. Liczba mieszkańców gminy 11.200 osób (w 2018r. – 11021 osób), w tym 4.140 osób (w 2018 r. - 4.114) mieszka w mieście.

Miasto położone jest przy szlaku komunikacyjnym Płock - Warszawa oraz Warszawa - Gostynin - Włocławek.

Miasto Gąbin należy do najstarszych miast zachodniego Mazowsza. Osadnictwo odkryto tu już w XI stuleciu. W XIV w. Gąbin występuje w przekazach historycznych już jako miasto.

Gmina Gąbin składa się z 27 sołectw i 33 wsi.

Gęstość zaludnienia dla obszaru miasta i gminy 74 osoby/km² (w 2018 r. – 75). Na strukturę krajobrazu gminy składają się:

- w dolinie Wisły - mozaika lasów i trwałych użytków zielonych
- część środkowa gminy to mozaika lasów, użytków zielonych, agrocenoz drobno przestrzennych i osadnictwa
- część południowa - dominacja agrocenoz drobno - przestrzennych.

Dominującą funkcją w gminie jest produkcja rolnicza.

W zakresie wskaźników wyposażenia w infrastrukturę społeczną i poziomu rozwoju gospodarczego miasto i gmina mieszczą się w wartościach średnich wojewódzkich.

II. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

Związki gminy z obszarami sąsiednimi mają miejsce w następujących dziedzinach:

- środowisko przyrodnicze:
Północna część gminy wchodzi w skład Gostynińsko - Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który jest częścią wojewódzkiego systemu obszarów chronionych. Stanowi też część projektowanych europejskich sieci ekologicznych wg ECONET - POLSKA, jako międzynarodowy węzeł ekologiczny Puszczy Kampinoskiej.
- problematyka gospodarcza:
aktywizacja gospodarcza obszarów funkcjonalnie związanych z doliną Wisły
- komunikacja:
Powiązania krajowe stanowią drogi ~~krajowe~~ regionalne (wojewódzkie):
nr 575 relacji Płock - Iłów - Kamion (ważne dla powiązań zewnętrznych województwa),
nr 574 relacji Dobrzyków - Gąbin - Szczawin,
nr 577 relacji Łąck - Gąbin - Ruszki
- infrastruktura techniczna:
 - gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia relacji Gostynin - Sochaczew (zrealizowany do m. Gąbina)
 - rurociąg produktów finalnych relacji Płock - Warszawa
 - linia elektroenergetyczna NN 220 kV relacji ~~Konin~~ Podolszyce - Mory
 - linia elektroenergetyczna WN 110 kV relacji Szkarada- Gąbin
 - światłowodowa linia telekomunikacyjna.

Miasto i gmina Gąbin uczestniczą w następujących porozumieniach: Związek Gmin Regionu Płockiego (priorytetowym zadaniem Związku jest rozwiązanie problemu utylizacji odpadów komunalnych), Stowarzyszenie Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego (promocja produktu turystycznego, rozwój proekologicznej infrastruktury technicznej).

~~Wg informacji ze "Wstępnej wersji Studium zagospodarowania przestrzennego województwa płockiego" miasto i gmina Gąbin leżą w zasięgu następujących stref i obszarów~~

polityki przestrzennej:

- ~~— północno-zachodnia część gminy wraz z miastem Gąbin leży w granicach obszaru kształtowania biegunów wzrostu i pasma aktywizacji gospodarczej,~~
- ~~— południowa i wschodnia część gminy to tereny restrukturyzacji i rozwoju rolnictwa z preferencją jego intensyfikacji.~~

Według Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego teren miasta i gminy Gąbin położony jest w obszarze funkcjonalnym: „**wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych**”, który obejmuje tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast, charakteryzujące się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i co za tym idzie ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu.

III. SFERA SPOŁECZNA

Uwarunkowania społeczne mają zasadnicze znaczenie dla tempa, skali i charakteru rozwoju zagospodarowania gminy.

Na terenie miasta i gminy Gąbin zamieszkuje 10975 osób (stan na 03.1998) (11021 osób w 2018 r.) /w mieście 4242 osoby/. Liczba mężczyzn wynosi 5326, a liczba kobiet 5649 i zarówno w gminie jak i w mieście liczba kobiet przewyższa liczbę mężczyzn, co spowodowane jest dwukrotnie wyższą liczbą kobiet w wieku poprodukcyjnym niż i mężczyzn. Liczba ludności w wieku produkcyjnym do ogółu ludności wynosi w gminie 53,6%, w mieście 58,8%. Na terenie gminy liczba ludności w wieku poprodukcyjnym stanowi 18% ogółu ludności, co świadczy o starzeniu się społeczeństwa, w mieście wskaźnik ten wynosi 14 %.

Na terenie miasta liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym jest dwukrotnie wyższa niż w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje na korzystną rozwojową strukturę demograficzną.

Największą liczbą ludności charakteryzują się sołectwa: Dobrzyków (571), Czermno (538), Koszelew (470), Topólno (382), Troszyn Nowy (355), Grabie Nowe (331).

Prognoza liczby ludności dla miasta i gminy na rok 2000 wynosi 11,2 tysięcy osób, a na rok 2010 - 11,35 tysięcy.

W stosunku do roku 1995 nastąpił spadek liczby ludności. W 1996 r. liczba zgonów (97) przewyższała liczbę urodzin (77). Przyrost naturalny na 1000 osób wynosi - 1,1, ale w mieście 1,8. Współczynnik dynamiki demograficznej wynosi 0,905.

Na terenie miasta i gminy zlokalizowanych jest 6 szkół podstawowych, w tym 1 na terenie miasta (730 uczniów, dobrze wyposażona) i 5 na terenie gminy w miejscowościach: Kamień (146 ucz.), Dobrzyków (190 ucz.), Czermno (136 ucz.), Borki (126 ucz.), Grabie (102 ucz.). W roku szkolnym 2018/2019 w szkołach podstawowych uczyło się 859 dzieci i liczba ta sukcesywnie wzrasta od paru lat.

Stan techniczny obiektów szkolnych jest średni, w Czermnie zły i wszystkie wymagają modernizacji, wszystkie posiadają boiska, a w Grabiach i Dobrzykowie szkoły wyposażone są w sale gimnastyczne.

Działają też 2 przedszkola samorządowe w Dobrzykowie i Gąbinie, ich stan techniczny jest średni.

Szkolnictwo ponadpodstawowe reprezentuje Zespół Szkół im. St. Staszica, w którego skład wchodzi: Liceum Ogólnokształcące Liceum Ekonomiczne Technikum Samochodowe Policealne Studium Zawodowe, Technikum Ogrodnicze, Liceum Zawodowe Technikum Mechanizacji Rolnictwa Zasadnicza Szkoła Zawodowa.

W Zespole Szkół uczy się 1500 młodzieży i występuje coraz większe zainteresowanie szkołą.

Ostatnio miasto wzbogaciło się o halę sportową przy Szkole Podstawowej.

W mieście działa Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury i biblioteka. Organizowane są corocznie "Dni Gąbina", działa klub seniora, kapela ludowa "Czermus" i dziecięcy zespół ludowy.

Ochronę zdrowia reprezentuje Rejonowa Przychodnia Zdrowia w Gąbinie, która posiada 17 gabinetów.

Ośrodki Zdrowia znajdują się w Dobrzykowie (1 gabinet) i Gąbinie (3 gabinety); stan techniczny dobry.

Liczba lekarzy w mieście i gminie na 10000 ludności wynosi 5 i wzrosła w stosunku do 1990r. *W 2018r na 1 przychodnię przypadło 3674 mieszkańców.*

Rozmiary i zakres pomocy społecznej uwarunkowane są sytuacją demograficzną, narastającym procesem starzenia się ludności (gmina), wysokim bezrobociem, rosnącym zubożeniem oraz są uzależnione od kwoty przeznaczonej na ten cel w budżecie państwa. Podstawowe formy pomocy społecznej to pomoc środowiskowa (udzielanie świadczeń) i pomoc instytucjonalna świadczona w stacjonarnych placówkach opiekuńczych. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej wynosiła 1187 (95 r.) i stanowiła 10 % ogółu ludności (23,4 % w województwie).

Dom Pomocy Społecznej w Koszelewie jest jednostką nadzorowaną przez *Wojewodę Starostę Płockiego*, znajduje się w bardzo dobrym stanie, świadczy usługi dla dorosłych (150 osób).

Warunki życia w mieście i gminie charakteryzują następujące wskaźniki:

- przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę wynosi 20 m² (miasto) (wyższa od średniej wojewódzkiej), w gminie 16,2 m²,
- w mieście przypada 0,88 osoby na izbę, w gminie 1,03,

~~—przeciętne wynagrodzenie miesięczne.....~~

~~—liczba samochodów osobowych na 1000 Mk.....~~

Ogólny stopień wyposażenia miasta i gminy w infrastrukturę społeczną kształtuje się na wysokości średniego poziomu wojewódzkiego.

Poniższą tabelę wykonano w oparciu o opracowanie statystyczne "Gminy w Polsce 1996 r." wydane przez GUS i *Bank Danych Lokalnych GUS za 2018 r..*

| cecha | gmina i miasto Gąbin Razem | | miasto Gąbin | | województwo | |
|--|-------------------------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|
| | | 2018 r. | | 2018 r. | | 2018 r. |
| ludność / km ² | 74 | 75 | 153 | 147 | 102.0 | 152 |
| liczba kobiet / 100 mężczyzn | 107.4 | 107 | 114.8 | 109,8 | 104.6 | 109,0 |
| współczynnik dynamiki demograficznej | 0.905 | 0,657 | 1.276 | 0,667 | 1.083 | 1,030 |
| przyrost naturalny / 1000 ludności | - 1.1 | -4,36 | 1.8 | -4,15 | 0.9 | 0,33 |
| saldo migracji / 1000 ludności | 2.9 | 1.4 | 7.6 | -1,7 | - 1.9 | 3,1 |
| ludność w wieku nieprodukcyjnym/ 100 osób w wieku produkcyjnym | 74.2 | 62,7 | 62.2 | 66,2 | 69.8 | 68,0 |
| przeciętna liczba osób/mieszkanie | 3.7 | 2,93 | 3.11 | 2,56 | 3.37 | 2,35 |
| przeciętna liczba osób/izbę | 1.03 | 0,68 | 0.88 | 0,62 | 0.99 | 0,65 |
| przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania m ² /1 osobę | 17.6 | 30,9 | 20 | 32,7 | 17.4 | 30,8 |
| liczba uczniów szkoły podstawowej /1 nauczyciela | 15 | 10 | 16 | b.d. | 16 | 13 |
| liczba uczniów szkoły podstawowej/1 pomieszczenie | 19 | b.d. | 23 | b.d. | 22 | b.d. |
| liczba ludności / 1 lekarza | 2269 | b.d. | 860 | b.d. | 600 | 200 |
| liczba ludności /1 lekarza dentyście | 3781 | b.d. | 1434 | b.d. | 2964 | 716 |
| liczba ludności / 1 ośrodek zdrowia | 5672 | b.d. | 4302 | b.d. | 6440 | 1774 |

b.d. - brak danych w Bank Danych Lokalnych GUS

IV. SFERA EKOLOGICZNA

1. ZASOBY ŚRODOWISKA

1.1. Rzeźba terenu

Na terenie gminy można wydzielić dwie zasadnicze jednostki morfologiczne: dolinę Wisły i wysoczyznę polodowcową.

W obrębie wysoczyzny wyróżniono:

- morena czołowa spiętrzona zabudowana z ilów plioceńskich, występuje w pld. -wsch. części gminy, jest to forma w kształcie wału o wysokościach 140 m n.p.m.
- wysoczyzna polodowcową - płaska powierzchnia zabudowana z gliny zwałowej położonej na poziomie 100 - 125 m n.p.m.
- kemy - lokalne kulminacje o wysokościach względnych ok. 10 m
- poziom sandrowy wysoki - położony na wysokości 90 - 105 m n.p.m. związany z

deglacją lądolodu

- poziom sandrowy niski - na wysokości 85 - 95 m n.p.m.
- ozy wykształcone w formie podłużnych wałów, towarzyszą rynnie polodowcowej na odcinku j.Ciechomicke - Dobrzyków
- dolina wód roztopowych - płaskie obniżenia, zagłębienia bezodpływowe o głębokości względnej ok. 2 m
- taras pojeziorny - płaska powierzchnia na wysokości 80 - 84 m npm
- dolina rzeki Nidy - położona w centralnej części terenu wcięta w powierzchnię poziomu sandrowego, ograniczają ją zbocza o wysokości względnej 15 - 20 m.

Omówione jednostki morfologiczne wyraźnie odcinają się od doliny rzeki Wisły. Krawędzie erozyjno - denudacyjne o wysokości względnej ok. 10 - 20 m i nachyleniu zboczy 5-15 % rozdzielają te dwie jednostki morfologiczne. Dno doliny układa się w 2 poziomach: zalewowym - łąkowym oraz wyższym piaszczystym z wydmiami.

Krawędź doliny Wisły jest elementem atrakcyjnym kraj obrazowo. Wzdłuż rzeki Wisły występują nasypy i kępy wyniesione 2-3 m nad poziom wody, charakteryzują się płaską powierzchnią o wydłużonym kształcie zgodnym z biegiem rzeki.

Charakterystyka geologiczna

Teren gminy leży w strefie odcinka południowo-warszawskiego synklinorium brzeźnego. Niecka brzeźna jest to długa wąska depresja wypełniona osadami kredy górnej i najniższego trzeciorzędu. Niecka warszawska, w skład której wchodzi teren gminy obejmuje środkową, najgłębszą część niecki brzeźnej. Miąższość samej kredy górnej osiąga w Koszelewie ponad 1000 m. Osady kiedy wykształcone są w postaci opok, wapieni i margli.

W trzeciorzędzie powstała depresja - niecka mazowiecka wypełniona osadami pliocenu o miąższości do 100 m wykształconymi jako bezwapienne tłuste ły o zabarwieniu szarym.

Najważniejsze znaczenie na terenie gminy mają osady zlodowacenia środkowopolskiego, które pozostawiło osady glin zwałowych i zastoiskowych, piasków wodnolodowcowych. W czasie recesji lądolodu bałtyckiego powierzchnia tych osadów została miejscami przykryta piaskami fluwioglacjalnymi.

1.2. Warunki wodne

• wody powierzchniowe

Teren gminy i miasta Gąbin należy do zlewni rzeki Wisły. Przez obszar gminy przebiega dział wodny II rzędu, oddzielający dorzecze Bzury od dorzecza kanału Dobrzykowskiego.

Obszar wysoczyzny polodowcowej odwadnia system mniejszych rzek i dolinek erozyjno - denudacyjnych, z których wody wpływają do rzeki Wisły.

Dolinę Wisły, a zwłaszcza obszar tarasu zalewowego i starorzeczy odwadnia system rowów melioracyjnych. Tereny te są na ogół podmokłe. Rzeka Wisła jest czynnikiem

regulującym poziom wody w całej dolinie.

Tereny tarasów zalewowych i starorzeczy mogą podlegać okresowym zalewom. Największymi ciekami na terenie gminy jest Kanał Dobrzykowski - ciek sztuczny w okolicy Dobrzykowa. Woda z niego jest przepompowywana do Wisły. Kanał zasilany jest wodami gruntowymi i wodami cieków płynących, z których najważniejsza jest Nida - Gąbinianka o długości 17,8 km.

Obszar miasta i gminy Gąbin położony jest w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych JCWP przedstawionych w poniższej tabeli:

| <i>Nazwa jednolitej części wód</i> | <i>Europejski kod jcwp</i> | <i>Status</i> | <i>Typ</i> | <i>Stan JCWP</i> |
|--|----------------------------|----------------------------|--|------------------|
| <i>Wisła od Narwi do Zbiornika Włocławek</i> | <i>PLRW2000212739</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Wielka rzeka nizinna (21)</i> | <i>zły</i> |
| <i>Kanał Troszyński</i> | <i>PLRW20002327349</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych (23)</i> | <i>zły</i> |
| <i>Wielka Struga z jeziorem Zdrowskim</i> | <i>PLRW2000172734899</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Potok nizinny piaszczysty (17)</i> | <i>zły</i> |
| <i>Osetnica od źródeł do dopływu z Bud Kaleńskich, z dopływem z Bud Kaleńskich</i> | <i>PLRW2000172754469</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Potok nizinny piaszczysty (17)</i> | <i>zły</i> |
| <i>Przysowa</i> | <i>PLRW200017272449</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Potok nizinny piaszczysty (17)</i> | <i>zły</i> |
| <i>Nida</i> | <i>PLRW200017272469</i> | <i>Naturalna część wód</i> | <i>Potok nizinny piaszczysty (17)</i> | <i>zły</i> |

- **wody gruntowe**

W obrębie tarasu zalewowego i starorzeczy poziom wód gruntowych stabilizuje się na głębokości ok. 1 m ppt.

Na pograniczu tarasu nadzalewowego woda gruntowa występuje średnio na ok. 1-2 m ppt. Woda gruntowa na tych obszarach charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem, które tworzy dość jednolity poziom zalegający w utworach łatwo-przepuszczalnych.

Na obszarach wysoczyzny polodowcowej zwierciadło wód gruntowych stabilizuje się na różnych głębokościach, często 1-2 m ppt. Wody gruntowe nie tworzą jednolitego poziomu, najczęściej są pod ciśnieniem hydrostatycznym.

- **wody podziemne**

Na terenie gminy można wyróżnić czwartorzędowe, trzeciorzędowe i kredowe piętro wodonośne.

Czwartorzędowy poziom wodonośny w obrębie wysoczyzny polodowcowej występuje na głębokości 30-50 m ppt., a wydajność poszczególnych studni waha się w granicach 10-30 m³/h. W dolinie Wisły głębokość warstwy wodonośnej -20 m ppt., a wydajność poszczególnych studni do 60 m²/h.

Trzeciorzędowy poziom wodonośny występuje na głębokości ok. 130 m ppt. uzyskana wydajność ok. 15 m³/h.

Kredowy poziom wodonośny położony jest na głębokości powyżej 200 m ppt. i ma nieustalone zasoby.

Obszar gminy położony jest prawie w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 47, jedynie południowy fragment gminy znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 63.

Charakterystyka JCWPd:

| Nazwa JCWPd | Europejski kod JCWPd | Ocena stanu | | Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych |
|-------------|----------------------|-------------|-------------|--|
| | | ilościowego | chemicznego | |
| 47 | PLGW200047 | dobry | dobry | zagrożona |
| 63 | PLGW200063 | dobry | dobry | niezagrożona |

Aby chronić wody podziemne wyróżniono Główne Zbiorniki Wód Podziemnych GZWP jako obecne źródło zaopatrzenia i rezerwę czystej wody dla przyszłości, wytypowano też obszary najwyższej ochrony i wysokiej ochrony. Za GZWP uznano zbiorowisko wód podziemnych, w których pojedyncza studnia ma wydajność powyżej 70 m³/h. *Na terenie gminy i miasta Gąbin występuje zbiornik: Subniecka warszawska – Pradolina rzeki śr. Wisły.*

Miasto i gmina Gąbin znajduje się w granicach następujących głównych zbiorników wód podziemnych:

- Nr 220 „Pradolina rzeki Środkowa Wisła (Włocławek - Płock” - część północna gminy,
- Nr 215 „Subniecka Warszawska - część południowa gminy,
- Nr 2151 „Subniecka Warszawska - część centralna” - część wschodnia gminy.

1.3. Charakterystyka gleb i użytków zielonych

Gmina Gąbin charakteryzuje się dość małym udziałem dobrych gleb - wskaźnik bonitacji - 0.89. Grunty orne stanowią ~~8082~~ 8183 ha tj. ~~53~~ 56 % powierzchni gminy.

Najlepsze gleby występują na tarasie zalewowym Wisły. Są to mady pyłowe I i II klasy bonitacji w kompleksie pszennym bardzo dobrym, są zasobne w składniki pokarmowe, mają prawidłowe stosunki wodne.

Na znacznie większych obszarach głównie w środkowej i południowej części gminy występują gleby brunatne i bielcowe IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej. Są to gleby kompleksu pszennego dobrego o gorszych właściwościach powietrzno - wodnych i mniejszej zasobności.

Na krawędziach erozyjno - denudacyjnych występują gleby klasy IIIb i IVa, brunatne wyługowane, zalicza się do kompleksu pszennego wadliwego.

W południowo - wschodnim krańcu gminy występują gleby klasy IIIa i IIIb zaliczone do kompleksu żytniego bardzo dobrego, charakteryzują się dobrą strukturą, prawidłowymi stosunkami wodnymi. Stosunkowo duży udział w powierzchni gruntów ornych mają gleby kompleksu żytnio - ziemniaczanego słabego o klasach IVb i V wytworzone z pisaków gliniastych, charakteryzują się dużą przepuszczalnością i są okresowo lub stale za suche.

Najśłabsze gleby zaliczane do kompleksu żytniego bardzo słabego występują w północnej i północno - wschodniej części gminy. Są to gleby brunatne wyługowane, ubogie w składniki pokarmowe.

Udział użytków zielonych w powierzchni gminy jest stosunkowo niewielki - 10 %, a w powierzchni użytków rolnych - ~~15,7~~ 14,5%. Większe powierzchnie użytków zielonych występują jedynie w dolinie Wisły.

1.4. Charakterystyka siedlisk leśnych i drzewostanu

Lasy zajmują 17,22 % (w 2018 r. - 20,5%) powierzchni gminy, należą do Nadleśnictwa Iłów i Łąck. Lasy prywatne występują w dużym rozdrobnieniu i zajmują niewielkie powierzchnie. Wskaźnik lesistości jest ~~wyższy~~ niższy od wojewódzkiego 23,4%, ~~ale niższy od wskaźnika~~ i krajowego ~~27~~ 29,5 %.

Największy kompleks leśny znajduje się na północ od miasta Gąbina w uroczysku Górki. Ukształtowanie terenu jest mocno faliste. Dominującym typem siedliskowym jest bór świeży. Głównym gatunkiem drzewostanów jest sosna występująca jednogatunkowo i jednowiekowo z jednostkowymi domieszkami brzozy, świerka lub osiki, drugie miejsce zajmują drzewostany dębowe. W podszycie występują jałowiec, kruszyna, dąb, jarząb. Lasy te zalicza się do średnio odpornych na antropopresję.

Na drugim miejscu pod względem wielkości zajmowanej powierzchni znajdują się lasy typu boru mieszanego świeżego. W drzewostanach występują obok sosny domieszki dębu, grabu, brzozy, modrzew, świerk.

Lasy innych typów siedliskowych występują na terenie gminy na niewielkich powierzchniach.

Bory suche występują w uroczysku Wymyśle i w pń.-zach. części uroczyska Gąbin. Bory wilgotne i lasy świeże w uroczysku Gąbin.

Niewielkie powierzchnie w obniżeniach terenu o stale wysokim poziomie wód gruntowych zajmują olsy lub olsy jesionowe. Roślinność jest tutaj bujna.

Wg wojewódzkiego programu powiększania zasobów leśnych wystąpi przyrost lesistości 6,55 % do 2020 r.

Lasy ochronne zajmują znaczną część powierzchni leśnej.

Możliwość wykorzystania rekreacyjnego mają lasy w północno - wschodniej części uroczyska Górki.

1.5. Klimat

Gmina Gąbin znajduje się w klimatycznej "dzielnicy środkowej". Jest to obszar o najmniejszym w Polsce opadzie rocznym - 500 mm. Średnia roczna temperatura wynosi 8°C. Średnia temperatura najcieplejszego miesiąca 18.7°C, najchłodniejszego - 2,8°C. Okres wegetacyjny trwa 210 - 220 dni. Najkorzystniejsze warunki termiczne (zwłaszcza dla rolnictwa) ma południowa część gminy, są to obszary dostatecznie przewietrzane, o głębokim zaleganiu wód gruntowych i pokryte glebami o dużej zwięzłości.

Na terenach pokrytych utworami piaszczystymi (na północ od m. Gąbin) występują podwyższone dobowe amplitudy temperatury. Tereny w dolinie Wisły oraz w rejonie Czermna i w sąsiedztwie cieków narażone są na czasowe pogarszanie warunków termicznych i wilgotnościowych.

Teren gminy charakteryzuje się dość dużą częstością wiatrów silnych. Średnia roczna wilgotność powietrza wynosi 80 %. Obszary zalesione łagodzą dobowe ekstrema temperatury, oraz ograniczają prędkość wiatrów. Najbardziej narażone na powstawanie

zastoisk wilgotnego powietrza i mgły jest dolina Wisły.

Średnie roczne zachmurzenie na obszarze gminy jest nieco większe od przeciętnego dla Polski.

Na terenach w obrębie doliny Wisły najczęściej notowane są wiatry północno - zachodnie i południowo-wschodnie, na terenach wysoczyzny zdecydowanie dominują wiatry zachodnie. Dolina Wisły stanowi naturalny korytarz wentylacyjny. Podsumowując gmina Gąbin posiada znaczną powierzchnię terenów (część północno - wschodnia) charakteryzujący się niekorzystnymi warunkami klimatu lokalnego. Najkorzystniejsze warunki klimatu lokalnego występują w południowej części gminy, oraz na obszarach leśnych i bezpośrednio do nich przyległych.

1.6. Charakterystyka złóż kopalin pospolitych

Na terenie gminy Gąbin poszukiwanie surowców ograniczono do utworów trzeciorzędowych i czwartorzędowych.

Obszar należy do niezbyt zasobnych w surowce mineralne użyteczne, chociaż należy do najzasobniejszych gmin w województwie w surowce ilaste ceramiki budowlanej.

Stwierdzono występowanie następujących złóż kopalin pospolitych:

- Surowce ilaste - zlokalizowano w rejonie Konstantynowa dla potrzeb ceramiki budowlanej. Zasoby geologiczne złoża wyliczono na poziomie około 925 tys. m³. Do wydobycia pozostaje jeszcze ponad 500 tys. m³ kopaliny. Surowcem są ropy pstry i gliny zwałowe nadające się głównie do produkcji cegły pełnej, dziurawki i pustaków akermana. Na złożu tym działa cegielnia prywatna w miejscowości Konstantynów. Jest to złożo o znaczeniu regionalnym. Poza tym rejonem surowiec ilasty ustalono także w okolicach Strzemeszna, gdzie zasoby przebadano i ustalono ich przydatność do produkcji glinoporytu. Osady ilaste stwierdzono także w rejonie Czernina i w linii Nowy Barcik lecz ich przydatność produkcyjna jest niewielka. Obecność ilów warwowych zarejestrowano w rejonie Przemysłów - Wymyśle Polskie, które eksploatowane są przez cegielnię "Studzieniec", która położona jest w gminie Słubice.
- W rejonie Topólna stwierdzono zasoby kruszywa (pospółki) w ilości 87400 m³ o średnim pp 79 % i miąższości 1,9 m. Stwierdzony surowiec nadaje się do produkcji betonów odmiany I. Ponieważ zlokalizowane kruszywo występuje w postaci gniazd i soczew o małej powierzchni uznano obszar za nieperspektywiczny.
- Złożo piasku i pospółki o znaczeniu lokalnym występuje też w Wymyślu Polskim.
- Jedyne złożo, na którym ustalono zasoby piasku znajduje się w Ludwikowie. Ustalone zasoby wynoszą 83.845 m³ z powierzchni 48.384 m³. Surowiec stanowi przeławicenia piasków drobnych, piaskami średnio i gruboziarnistymi. Piaski te podścielone są łąkami szarozielonkawymi. Obecnie złożo jest nieeksploatowane.
- Na obszarze miasta i gminy Gąbin występują liczne złoża torfu i gytii. Do wykorzystania na cele opałowe i rolnicze nadają się tylko złoża z rejonu "Zdwórz -Kępina" - inne są nieprzydatne.

- Obszary perspektywiczne dla rozwoju bazy kopalin użytecznych stanowią: złożę gliny zwałowej i surowców ilastych w Gąbinie oraz rejon Karolewa, gdzie skomasowanych jest 7 wyrobisk piasku i piasku kwarcowego. W tym ostatnim eksploatację prowadzi RDP Gostynin, a także UGiM Gąbin.
- *W granicach administracyjnych gminy Gąbin znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Borki”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Grabie Polskie”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Grabie Polskie II”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Karolew II”;*
 - *złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Konstantynów”*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Korzeniówka”;*
 - *złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Okolusz”;*
 - *złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Przemysłów”;*
 - *złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Przemysłów II”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Nowe Wymyśle”;*
 - *złożę surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wymyśle Polskie”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Wymyśle Nowe II”;*
 - *złożę kruszywa naturalnego „Nowe Wymyśle I”.*

Na terenie gminy Gąbin zarejestrowanych jest 56 wyrobisk z czego 24 są czynne. Są to głównie wyrobiska, gdzie eksploatowany jest piasek, najczęściej przez lokalną ludność na cele budowlane. Jedynie część wyrobisk w rejonie Karolewa eksploatowanych jest przez Rejon Dróg Publicznych w Gostyninie, sporadycznie przez UMiG.

1.7. Obszary prawnie chronione

Na terenie gminy i miasta występują następujące formy ochrony przyrody wyznaczone na podstawie "Ustawy o ochronie przyrody":

- rezerwaty przyrody - są to obszary obejmujące zachowanie w stanie naturalnym lub mało zmienionym ekosystemy mające istotną wartość ze względów naukowych, przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych.

"Kępa Wykowska" rezerwat częściowy, faunistyczny, przedmiotem ochrony są ostoje lęgowe rzadkich i ginących w Polsce ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek na powierzchni 248 ha.

"Ławice Troszyńskie" - rezerwat częściowy, faunistyczny, przedmiot ochrony j.w.,

powierzchnia 114 ha.

Projektowany jest rezerwat "Kępa Liszyno", celem ochrony jest zachowanie ostoi lęgowych rzadkich w Polsce gatunków ptaków siewkowatych. Rezerwat obejmuje koryto Wisły między jej brzegami, wraz z miejscowymi wyspami i Kępą Liszyno.

- pomniki przyrody są formą ochrony indywidualnej. Na terenie miasta i gminy Gąbin istnieje osiem pomników przyrody - są to pojedyncze drzewa: jesion wyniosły, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna.

- obszary chronionego krajobrazu

Gostynińsko - Gąbiński o całkowitej powierzchni 22520 ha obejmujący dolinę Wisły i przylegający od strony wschodniej do Gostynińsko - Włocławskiego Parku krajobrazowego. Powołany Uchwałą Nr 163/XXVI/88 WRN w Płocku z dnia 9.06.1988 r.

- obszary Natura 2000

Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 (obszar specjalnej ochrony ptaków)

Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej. Występują tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Obszar to bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych; gniazduje tutaj od 40 do 50 gatunków. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: brodziec piskliwy, krwawodziób, mewa czarnogłowa, mewa pospolita, ostrzygojad, płaskonos, podgorzałka, podróżniczek, rybitwa białoczelna, rybitwa rzeczna, sieweczka obrożna, sieweczka rzeczna, śmieszka, zimorodek; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje bocian czarny, czajka i rycyk. W okresie wędrówek w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje bocian czarny (do 245 osobników). W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego czapli siwej i krzyżówki; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu zimuje gągoł i bielczek; ptaki wodno-błotne występują zimą w koncentracjach powyżej 20.000 osobników. Obszar bardzo ważny dla ptaków zimujących i migrujących.

Obszar położony w obrębie 6 obszarów chronionego krajobrazu oraz objęty ochroną rezerwatową jako 14 istniejących rezerwatów przyrody.

Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029 (specjalny obszar ochrony siedlisk) – projektowany

Obszar obejmuje fragment naturalnej doliny rzeki Wisły (rzeki nizinnej o charakterze roztokowym) wraz z charakterystycznym strefowym układem zbiorowisk roślinnych reprezentujących pełne spektrum wilgotnościowe i siedliskowe w obrębie obu tarasów. Jednocześnie obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych. Charakterystycznym elementem tutejszego krajobrazu są lasy lęgowe. Bezpośrednio z korytem Wisły związane są ginące w skali Europy nadrzeczne łągi wierzbowe i topolowe oraz łągi olszowo-jesionowe. Dopelnieniem krajobrazu leśnego tego obszaru są łągi wiązowo-jesionowe oraz grądy subkontynentalne.

W obszarze działek w miejscowości Dobrzyków występuje siedlisko – starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion (kod

3150) będące przedmiotem ochrony.

Północna część gminy znalazła się w strukturach europejskich sieci ekologicznych ECONET - POLSKA. Teren przyległy do doliny Wisły, powyżej drogi krajowej nr 575 wszedł w skład międzynarodowego węzła ekologicznego - Obszar Puszczy Kampinoskiej - obszar obejmuje dobrze zachowany kompleks lasów w układzie typowym niegdyś dla wszelkich pradolin w środkowej Polsce z pełną serią zbiorowisk borowych na wysokich tarasach piaszczystych z wydymami i zbiorowiskami bagiennymi (wilgotne łąki) zaliczono tu odcinek przyległy do doliny Wisły. Rzeka jest nieuregulowana, ma charakter rzeki roztokowej z licznymi bocznymi kanałami, starorzeczami, kępami, wyspami, stanowi międzynarodowej rangi ostoję ptaków.

Północno - zachodnia część gminy weszła w skład krajowego węzła ekologicznego - Obszar Pojezierza Gostynińskiego - obejmuje wysoczyzny oraz rozcinający je fragment pradoliny, w którą wkroczył łądolód, co dało rzadko spotykaną mozaikę form i utworów związanych z wysokimi, zwydmionymi tarasami pradolinowymi oraz jezior i form martwego lodu (kemów i ozów). Występują też siedliska łąkowe związane z wielką rzeką i związane ze skarżą siedliska ksero termiczne. Zachowały się liczne fragmenty roślinności naturalnej i pomaturalnej, roślinność jezior, torfowiska wysokie i przejściowe, grądy subkontynentalne, zespoły boru mieszanego i liczne płaty świetlistych dębów.

Projektowany park krajobrazowy Wiślańsko - Narwiański częściowo pokrywa się z obszarem chronionego krajobrazu.

2. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

2.1. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych

Główna rzeka Polski Wisła, która wyznacza północną granicę gminy monitorowana jest od 1978 r. w sposób ciągły. Wyniki badań wskazują na stały wysoki poziom zanieczyszczenia wód rzeki, występuje ciągle pozaklasowe zanieczyszczenie bakteriologiczne. Woda w rzece prowadzi też okresowo pozanormatywne stężenia związków biogenych, zawiesiny ogólnej i związków organicznych. Nastąpiła tylko poprawa w zakresie substancji toksycznych.

Źródłowy odcinek rzeki Nidy w granicach gminy prowadzi wody odpowiadające III klasie czystości, o czym decydują ekstremalne wartości BZT₅, fosforanów i miana coli.

Kanał Dobrzykowski prowadzi wody na pograniczu III klasy czystości i wód pozaklasowych. W ostatnim okresie badawczym wody jego zaliczono do pozaklasowych ze względu na zanieczyszczenia bakteriologiczne.

Centralna rzeka w gminie Nida - Gąbinianka do Gąbina prowadzi wody odpowiadające III klasie czystości. Poniżej Gąbina stan czystości wód ulega nieznaczniemu pogorszeniu (większe BZT₅, ilość związków biogenych i zawiesiny).

Znaczenie użytkowe jako odbiornik ścieków posiada w gminie ciek bez nazwy - główny dopływ jeziora Zdwojskiego - prowadzi wody pozaklasowe.

Ocena jednolitych części wód województwa mazowieckiego badanych w latach 2011-2016 wykonana przez WIOŚ w Warszawie wykazuje następującą klasyfikację rzek

w jcw za 2016 r.:

- *Wisła od Narwi do zb. Włocławek, w p.p.k. Wisła - Płock poniżej starego mostu: zły stan wód,*
- *Kanał Troszyński (Dobrzykowski), w p.p.k. Kanał Troszyński - Dobrzyków (most): umiarkowany stan wód.*

Punktowe źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych w gminie to:

- zrzut ścieków oczyszczonych z miejskiej oczyszczalni ścieków w Gąbinie,
- zrzut ścieków podczyszczanych tylko mechanicznie z masarni w Gąbinie
- zrzut ścieków oczyszczonych z PDPS w Koszelewie
- zrzut ścieków oczyszczonych z RSP w Koszelewie
- zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, opadowych z "Agromłyn" w Wymysłu Nowym
- zrzut ścieków oczyszczonych z ośrodka wypoczynkowego Izokoru w Zaździerzcu.

2.2. Stan czystości wód podziemnych

Na terenie gminy Gąbin nie występują punkty monitoringu wód podziemnych.

Woda ze studni głębinowych dostarczana do sieci wodociągowej spełnia generalnie warunki ustalone dla wód do picia pod względem fizyko - chemicznym jak i bakteriologicznym. Sporadycznie występują nieznaczne przekroczenia w stężeniu żelaza i manganu.

Szybki rozwój sieci wodociągowej bez jednoczesnej budowy kanalizacji i oczyszczalni ścieków prowadzi do niekontrolowanej gospodarki w zakresie odprowadzania ścieków.

Woda pobierana ze studni kopanych (gruntowa) wykazuje odchylenia od wymaganego stanu chemicznego i bakteriologicznego.

Północna część terenu gminy znajduje się w strefie słabej izolacji użytkowego poziomu wodonośnego.

Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie z monitoringu wód podziemnych w województwie mazowieckim wody podziemne z utworów czwartorzędowych w JCWPd nr 47:

- *w punkcie badawczym nr 1856 (Płock) klasyfikowane były: w 2016 r. jako wody w IV klasie jakości (wody niezadawalającej jakości), w 2017 r. jako wody w V klasie jakości (wody złej jakości).*
- *w punkcie badawczym nr 2168 (Wincentów) klasyfikowane były w 2016 r. i 2017 r. jako wody w II klasie jakości (wody dobrej jakości).*

2.3. Zanieczyszczenia powietrza

Wojewódzka Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Płocku klasyfikuje gminę Gąbin jako obszar, na którym istniejące tło zanieczyszczeń powietrza jest następujące:

- opad pyłu - 40 % wartości dopuszczalnej,
- stężenie pyłu zawieszonego - 40 % wartości dopuszczalnej,

- stężenie dwutlenku siarki - 40 % wartości dopuszczalnej,
- stężenie dwutlenku azotu - 40 % wartości dopuszczalnej,
- stężenie tlenku węgla - 40 % wartości dopuszczalnej.

O braku zagrożenia dla stanu czystości powietrza świadczy również fakt, że żaden z zakładów na terenie gminy i miasta nie jest objęty sprawozdawczością statystyczną.

Na stan czystości powietrza na terenie gminy Gąbin główny wpływ mają zlokalizowane tam źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza. Zaliczamy do nich przede wszystkim:

- emitory z kotłowni gospodarstw domowych i rolnych, opalanych przede wszystkim węglem
- emitory z zakładów przetwórczych i usługowych,
- pojazdy samochodowe.

Zgodnie z danymi uzyskanymi w Wydziale Ochrony Środowiska UW w Płocku w 1996 roku wielkość emisji zanieczyszczeń kształtowała się następująco:

- pył - 16,7 t/rok
- dwutlenek siarki - 15,9 t/rok
- dwutlenek azotu - 8,4 t/rok
- tlenek węgla - 65,9 t/rok
- węglowodory - 1,7 t/rok

W porównaniu do roku ubiegłego wielkości emisji uległy zmniejszeniu. Wskaźnik emisji pyłów dla gminy i miasta wynosi: 94 kg/km², a gazów 516 kg/km².

Według danych z „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport za rok 2017” opracowanej przez WIOŚ w Warszawie, strefa mazowiecka do której należy obszar miasta i gminy Gąbin, na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

- *ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:*
 - *SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni, O₃ zalicza się do klasy A,*
 - *PM₁₀, PM_{2.5}, B/a/P zalicza się do klasy C.*
- *ochrony roślin dla zanieczyszczeń:*
 - *SO₂, NO_x, O₃ zalicza się do klasy A.*

W wyniku rocznej oceny jakości powietrza strefa mazowiecka zakwalifikowana została do stref w których doszło do przekroczenia standardów imisyjnych między innymi:

- *dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne, dla których istnieje obowiązek wykonania Programów Ochrony Powietrza (kryterium ochrona zdrowia) – pył PM₁₀ (24 h, rok), PM_{2.5} (rok),*

- dla zanieczyszczeń mających określone poziomy docelowe, dla których istnieje obowiązek wykonania Programów Ochrony Powietrza (kryterium ochrona zdrowia) – benzo/a/piren (rok).

Głównym źródłem emisji jest Wytwórnia Koncentratów Paszowych i Mydła "Agromłyn" - w Wymysłu Nowym, który to zakład znajduje się na wojewódzkiej liście zakładów uciążliwych dla środowiska, ze względu na ponadnormatywne zanieczyszczenia środowiska - zakład zamknięto w 1997 r.

Wg rozkładu emisji pyłowych i gazowych na terenie województwa płockiego, gmina i miasto znajdują się w przedziale niskich emisji.

Wg mapy rozkładu stężeń średniorocznych pyłu zawieszonego, dwutlenku siarki i opadu pyłu na terenie miasta i gminy nie występują przekroczenia stężeń dopuszczalnych. Większe stężenia pyłu zawieszonego i opadu pyłu ma miasto Gąbin i południowa część gminy od północnej. Te stężenia związane są z emisją pochodzącą ze spalania paliw stałych. Występuje problem podwyższonych stężeń zanieczyszczeń na obszarach gęsto zainwestowanych, a pozbawionych centralnych źródeł ciepła i sieci gazowej (niska emisja).

2.4. Zagrożenie hałasem

Na terenie gminy Gąbin nie ma zlokalizowanych przemysłowych źródeł hałasu, posiadających decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu przenikającym do środowiska. Główną uciążliwość akustyczną stanowią szlaki komunikacyjne zlokalizowane w szczególności na terenie miasta.

Zgodnie z najnowszymi danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Płocku w oparciu o wykonane pomiary hałasu drogowego można stwierdzić, że hałas przekraczający poziom 70 dB (dokuczliwy) występował na 5,5 km długości badanych ulic, dla 7,55 km pomierzono poziom mieszczący się w granicach 65-70 dB, a jedynie na długości 1,25 km badanych ulic występował hałas w granicach 60-65 dB. Na żadnym z badanych odcinków ulic nie stwierdzono występowania hałasu poniżej 55 dB tj. odpowiadającego wartościom hałasu umiarkowanego (określonego przez PZH). Średni poziom hałasu dla m.Gąbina - 67,6 dB.

Zgodnie z załączoną mapą akustyczną dla miasta Gąbina najbardziej niewralgicznymi ulicami są: Rogatki Gostynińskie, Składkowskiego, Warszawska i Dobrzykowska.

Według danych z Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego na drogach wojewódzkich w 2015 r.:

- na drodze wojewódzkiej Nr 574:
 - na odcinku Dobrzyków - Gąbin średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 5468 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 7,7%,
 - na odcinku Gąbin - Szczawin Borowy Kolonia średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 2675 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 17,0%.
- na drodze wojewódzkiej Nr 575:
 - na odcinku Płock - Dobrzyków średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 7354

- pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 7,4%,*
- *na odcinku Dobrzyków - Ilów - Kamion średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 1645 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 13,5%.*
 - *na drodze wojewódzkiej Nr 577:*
 - *na odcinku Łąck - Gąbin średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 4011 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 25,2%,*
 - *na odcinku Gabin - Sanniki średni dobowy ruch pojazdów (SDR) wynosił 4720 pojazdów silnikowych ogółem/dobę; w tym udział pojazdów ciężarowych (łącznie z lekkimi samochodami ciężarowymi) stanowił 20,6%.*

Na poziom hałasu drogowego poza czynnikami związanymi ze źródłem hałasu tj. samochodem (w szczególności z pracą silnika i zespołów napędowych, uderzeniami bieżnika o nawierzchnię drogi) mają wpływ warunki związane z warunkami ruchu (natężenie i prędkość pojazdów, ich rodzaj), parametry drogi oraz jej otoczenie.

~~*Liczba pojazdów umownych na godzinę zwiększyła się ponad dwukrotnie na drogach krajowych prowadzących przez gminę w stosunku do roku 1990.*~~

2.5. Promieniowanie

Na terenie gminy Gąbin w latach 1974 - 1991 funkcjonował Radiofoniczny Ośrodek Nadawczy w Konstancynie. Powodował on powstawanie promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego. Prowadzone pomiary stwierdzały występowanie przekroczeń norm dopuszczalnych w odległości nawet 3 km. Po runięciu masztu w sierpniu 1991 roku, źródło to przestało istnieć.

Moc dawki promieniowania gamma wynosi 21-30 nGy/h dla Polski, pñ. część gminy otrzymuje 10-20 nGy/h.

2.6. Zanieczyszczenie powierzchni ziemi

Na terenie gminy Gąbin powstają następujące rodzaje odpadów przemysłowych:

- przetwórstwa mięsnego i drobiowego (zakłady przemysłu drobiarskiego, masarnia),
- poprodukcyjne - pochodzenia zwierzęcego - "Agromłyn" Wymyśle Nowe,
- osady ściekowe - pochodzące z komunalnej oczyszczalni ścieków,
- popioły lotne i żużle pochodzące ze spalania.

Powstające odpady miękkie z masarni, zakładów drobiarskich wykorzystywane są jako pokarm dla okolicznych zwierząt domowych, natomiast odpady twarde oraz krew przekazywane są do zakładu utylizacji.

Ilość składowanych odpadów przemysłowych na terenie gminy i miasta wynosi 2,6Mg/rok.

Odpady komunalne z terenu miasta i gminy ~~*składowane są na składowisku zlokalizowanym na terenie gminy Gąbin, w miejscowości Kępina, usuwaniem odpadów komunalnych zajmują się Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz firma*~~

LOBBE były zagospodarowywane w ramach Związku Gmin Regionu Płockiego. Od 2020r. Gmina w wyniku przetargu powierza gospodarkę odpadami wyspecjalizowanej firmie. Powierzchnia byłego wysypiska w miejscowości Kępina wynosi 1,28 ha, chłonność - 150 tys. m³. ~~szacunkowy przychód odpadów na wysypisko wynosi około 250-260 tys. zł rocznie.~~ Wysypisko ~~jest~~ było eksploatowane od 1975 roku, zostało zamknięte w 2010r. ~~Zakończenie eksploatacji przewidziane jest na 2010 rok.~~ Obiekt nie posiada uregulowanego stanu formalno - prawnego (brak decyzji na użytkowanie z Urzędu Rejonowego). Odpady składowane są kwaterowo. Cały teren wysypiska jest ogrodzony i oświetlony. Recykling odpadów prowadzony jest w ~~niewielkim~~ coraz większym zakresie, głównie selekcyonowany jest złom i guma.

Zgodnie z "Programem kompleksowego problemu utylizacji odpadów komunalnych dla Związku Gmin Regionu Płockiego", proponuje się selektywną zbiórkę surowców wtórnych, a zwłaszcza makulatury i złomu.

Na terenie gminy ma miejsce wykorzystywanie środowiska geologicznego do składowania odpadów np: w wyrobiskach powierzchniowych lub naturalnych zagłębieniach terenu. Funkcjonuje 19 dzikich wysypisk odpadów.

Gleby województwa płockiego można określić jako ubogie w składniki pokarmowe. Zasobność gleb uprawnych w składniki mineralne na terenie gminy Gąbin kształtuje się następująco: udział gleb o zasobności bardzo niskiej i niskiej wynosi 41-60%. Proces zakwaszenia gleb przyspiesza nieracjonalne nawożenie oraz imisje związków siarki i azotu, a odczyn gleb wpływa na przyswajalność składników pokarmowych. Udział gleb kwaśnych i bardzo kwaśnych w gminie wynosi 41-60%.

Stężenia metali ciężkich w glebach w gminie Gąbin wynoszą:

Kadm - 0,12 - 0,18 mg/kg s.m. Miedź- 1,5 - 8,1 mg/kg s.m.
Nikiel - 1,2 - 4,5 mg/kg s.m. Ołów - 4,8 - 11,3 mg/kg s.m.
Cynk - 13,1 - 28,8 mg/kg s.m.

Uzyskane wyniki wskazują na nieznaczne zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi.

Stężenia pierwiastków radioaktywnych w glebie:

stężenie cezu 1-2 kBq/m²
stężenie strontu do 0.5 kBq/m²

Wg "Wieloczynnikowej degradacji środowiska Polski" w północno - zachodniej części gminy występuje erozja wodna średnia. Na terenie gminy techniczno - rolnicza degradacja struktury ekologicznej jest średnia.

Odporność gleb na degradację w półn. części gminy - bardzo mała, w środkowej - mała, a w płd. części - średnia.

Teren gminy został zaliczony do obszarów wymagających profilaktyki i rekultywacji w zakresie melioracyjnego wapnowania, filomelioracji, przeciwdziałania erozji wietrznej.

2.7. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

W województwie płockim występuje najgęstsza w Polsce sieć rurociągów podziemnych transportujących materiały niebezpieczne. Przez teren gminy Gąbin

przebiega rurociąg produktowy relacji Płock - Koluszki i Płock - Warszawa.

Linie najwyższych napięć 220kV i wysokich napięć 110kV przebiegające przez teren gminy są źródłem powstawania pola elektromagnetycznego i wibracji.

Występuje też obciążenie szlaków drogowych przewozami materiałów niebezpiecznych.

Ilość przewożonych materiałów:

| | | |
|---------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Łąck-Gąbin | 17835 Mg/rok - 58 % | przewozów na trasie Płock-Łąck |
| Płock - Dobrzyków - Gąbin | 17895 Mg/rok - 58 % | przewozów na trasie Płock-Łąck |
| Gąbin - Sochaczew | 9709 Mg/rok - 31,6 % | przewozów na trasie Płock-Łąck |

2.8. Zagrożenia powodziowe

Północna część gminy położona w dolinie Wisły należy do obszarów największego zagrożenia powodziowego w kraju. Zagrożenie to zostało spotęgowane wybudowaniem stopnia wodnego we Włocławku. Zagrożenie to wzrasta w okresie zimowym, kiedy pojawia się niebezpieczeństwo powodzi zatorowych.

W celu przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu został opracowany program działań zmierzających do ograniczenia zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Wisły w woj. płockim. Do 1990r. prace były realizowane ze środków budżetu centralnego. W latach 1991-95 prace były kontynuowane ze środków finansowych budżetu województwa, w związku z czym ich zakres rzeczowy uległ znacznemu ograniczeniu. Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów i pompowni i przegród bocznych.

W celu zapewnienia efektywnego funkcjonowania dotychczas wykonanych obiektów zabezpieczenia przeciwpowodziowego konieczne jest kontynuowanie zadań inwestycyjnych zgodnie z programem docelowego zabezpieczenia przeciwpowodziowego ziemi płockiej.

Północne tereny gminy narażone na zalanie chronione są wałami przeciwpowodziowymi o wysokości względnej około 4 – 5m, ich stan techniczny jest dobry, spełniają wymogi dla budowli hydrotechnicznej klasy II, chronią dolinę przed zalewem wodą o prawdopodobieństwie występowania 1%.

Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, według których jest prowadzona ochrona przed powodzią. Zawarte w nich dane: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zasięg powodzi, głębokość wody powinny być uwzględniane w decyzjach – decyzje na obszarach wskazanych na mapach muszą uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego.

W gminie Gąbin występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,*
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego określony dla wody o prawdopodobieństwie pojawienia się*

raz na 100 lat $p=1\%$, który obejmuje północne tereny gminy, wsie Nowy Troszyn, Dobrzyków, Jordanów i część obrębów geodezyjnych Borki, Rumunki, Nowe Wymyśle.

Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów, pompowni i przegród bocznych. Dla obszarów tych wyznaczono zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% wg Map Zagrożenia Powodziowego. Zaostrzone kryteria zagrożenia powodziowego dotyczą terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, kulturowym, dla których wyznacza się zasięg zalewów wodą o prawdopodobieństwie 0,5%. Na terenie gminy zasięgi wód zalewowych 1% i 0,5% prawie się pokrywają.

Głębokość zalewu na większości terenów wynosi w granicach 1,5-2 m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o 1,5 m. Zlokalizowane w dolinie Wisły pompownie wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwiają odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina Wisły w gminie Gąbin zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi.

V. SFERA KULTUROWA

Gąbin należy do najstarszych miast zachodniego Mazowsza. Osadnictwo istniało już w XI wieku, a w 1437 roku Gąbin otrzymał prawo miejskie chełmińskie. W końcu XV w. Gąbin był miastem powiatowym i grodowym województwa rawskiego. Wiek XV przynosi miastu rozwój gospodarczy związany z sukiennictwem. W 1564 r. Gąbin liczył ok. 2000 mieszkańców. W połowie XVII w. miasto zostało zniszczone przez wojny. W 1824 r. powstał w Gąbinie fabryczny przemysł włókienniczy, co spowodowało wyraźny rozwój handlu i rzemiosła oraz rozbudowę miasta i regulacje ulic, poszerzenie rynku, nowe osiedla, ratusz. W czasie II wojny światowej Gąbin uległ poważnemu zniszczeniu.

Urbanistyczny układ przestrzenny Gąbina składa się z trzech osiedli:

- osiedle targowe starsze II połowa XII w. ze Starym Rynkiem jest to układ pochodzący z ukształtowania wczesnośredniowiecznego
- osiedle targowe młodsze XIII wiek, skupione wokół Nowego Rynku rozległego, podłużnego placu
- regularne osiedle klasycystyczne, ok. 1826 r. też miało swój rynek obecnie park.

Przedstawiony układ określa całość strefy ochrony zabytkowego układu urbanistycznego Gąbina.

Przedmiotem zainteresowania w związku z planem rewaloryzacji Gąbina jest głównie zabudowa mieszkalna tworząca charakterystyczną atmosferę małego miasteczka, jak również nielicznie reprezentowane obiekty użyteczności publicznej (ratusz, remiza strażacka przy Starym Rynku, Szkoła przy pl. Kościuszki) i obiekt przemysłowy (młyn parowy u wylotu ul. Warszawskiej). Wszystkie wymienione obiekty pochodzą z XIX i XX w. Najliczniej reprezentowana jest zabudowa mieszkalna murowana (kamienice

mieszkańskie, parterowe domy typu "małomiasteczkowego", oraz kilka domów typu dworku lub willi) i drewniana która pomimo złego stanu technicznego reprezentuje doskonale typ dworku podmiejskiego i oddaje dawny klimat przedmieść. Licznie zachowana zabudowa drewniana stanowi element na terenie Mazowsza.

Strefy ochrony konserwatorskiej zostały wyznaczone zgodnie z zasięgiem terytorialnym trzech genetycznie różnych układów miejskich. Kształtowanie układu przestrzennego całego miasta powinno wydobywać charakter tych układów i ich charakterystyczne cechy.

Strefa B1 - obejmuje pierwotny najstarszy układ miasta średniowiecznego z XII w. Ochronie podlega układ bloków oraz ich wewnętrzny podział, zabytki i obiekty o wartościach kulturowych. Zabudowa zabytkowa podlega konserwacji.

Strefa B2 - obejmuje miasto trzynasto wieczne, ochronie podlega układ bloków, ich wewnętrzny podział, obiekty o wartościach kulturowych, dolinka cieków. Zabudowa zabytkowa o wartościach kulturowych podlega rewaloryzacji.

Strefa B3 - obejmuje XIX wieczny układ miasta, wg planu z 1823 r. obejmującego teren nowoprojektowanej dzielnicy włókienniczej. Ochronie podlega układ bloków, ich wewnętrzny podział, zabytki i obiekty o wartościach kulturowych, zespół obiektów zabytkowych i charakter ul. Dzierżyńskiego i Kilińskiego oraz park na placu. Zabudowa zabytkowa o wartościach kulturowych podlega rewaloryzacji.

Strefa krajobrazu - obejmuje dolinę Nidy z jej powiązaniem krajobrazowym z pradoliną Wisły i kompleksami leśnymi Pojezierza Gostynińskiego. Obowiązuje ochrona zachowanych wartości przyrodniczych w dolinie Nidy.

Na wartość krajobrazu Gąbina składa się leśne otoczenie, malownicza rzeźba terenu obniżającego się ku Nidzie, a także dolina samej rzeki, której skarpy tworzą wnętrza krajobrazowe. W mieście znajduje się też wartościowy starodrzew (zielen cmentarna, skwery miejskie).

Gmina Gąbin posiada na swym terenie miejscowości mogące się poszczycić zabytkami. Do najwartościowszych pod względem zabytkowym (obiekty objęte rejestrem i spisem zabytków) należy zaliczyć następujące miejscowości: Dobrzyków, Koszelew, Nowy Troszyn, Nowe Wymyśle, Jordanów.

Jedyną na terenie gminy park dworski znajduje się w Koszelewie. Jest to park zabytkowy o powierzchni 2,0 ha utworzony w XIX w. Przedmiotem ochrony są 2 dwory, stajnia, spichlerz.

Na terenie miasta i gminy Gąbin znajdują się też 82 stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej, które powinny podlegać szczególnej ochronie konserwatorskiej. Skupiają się one w miejscowościach: Gąbin, Czernino, Nowe Wymyśle, Ludwików, Karolew, Potrzebna, Dobrzyków, Grabie Nowe, Grabie Polskie, Stara Korzeniówka, Borki, Piaski. Zawierają ślady osad i obozowisk pochodzące z okresu kultury pucharów lejkowatych (20 stanowisk) V i II tysiąclecie p.n.e zajmującej

| | | | | | |
|-----|--|--|---|-----------------------------|---|
| 3. | KOSZELEW ZESPÓŁ DWORSKI: DWÓR MUR. OFICYNA MUR. STAJNIA MUR. SPICHLERZ MUR. PARK | I p.XIX w. pocz. XX w. pol. XIX w. koniec XIX w. I p. XIX w. | wł. PDOS | | ob.DPS |
| 4. | LUDWIKÓW DOMY - 3 | drew. XIX/XX | prywatne | | turyst. |
| 5. | NOWE WYMYŚLE DOMY Z OBORĄ DWÓR ZBÓR MENONITÓW ZBÓR SZKOŁA DOM | drewn. XIX mur. 1860 mur. 1865 mur. 1860 drew. 1880 mur. 1930 | prywatn. obecnie szkoła obecnie magazyn ob. dom mieszkalny ob. dom mieszkalny własność pryw. | | agroturystyka w domach we dworze szkoła |
| 6. | NOWY TROSZYN DOMY - 10 KOŚCIÓŁ EWANGELICKI | drew. IX/XX mur. lata 20 XXw. | obecnie magazyn | | |
| 7. | GÓRKI DOM -1 | drew. XIX | | | |
| 8. | KAMIEŃ SŁUBICE DOMY -2 | szach. XIX/XX w. | | | |
| 9. | KAROLEW ZAGRODA: DOM DREWN. STODOŁA | 1928 r. | własność prywatna | | |
| 10. | NOWY KAMIEŃ DOMY -2 | szach. koniec XIX w. | | | |
| 11. | TROSZYN POLSKI KOŚCIÓŁ PARAFIALNY P.W.ŚW. STANISŁAWA CMENTARZ RZYM.KAT. | drew. XVII w. poł.XIXw. | | gruntowny remont 1981 | |
| 12. | DOBRZYKÓW ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PARAFILANEGO: KOŚCIÓŁ DREW. KAPLICA MUROWANA CMENTARZ RZYM.- KAT. DOMY -2 SPICHLERZ | XVIII w. I poł.XIX w. XIX w. drewn.i mur.XX i XIXw. murowany pocz.XIX w. | ob. dom mieszkalny | | |
| 13. | BORKI DOLNE DOM DREWNIANY | ok, 1990r. | własność prywatna | | |

| | | | | | |
|-----|----------------------------------|------------|--|--|--|
| 14. | LIPIŃSKIE CMENTARZ MARIAWICKI | pocz. XXw. | | | |
|-----|----------------------------------|------------|--|--|--|

VI. SFERA EKONOMICZNA

Gmina Gąbin ma charakter rolniczy, choć posiada niezbyt korzystne warunki dla rozwoju produkcji rolnej. Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest niższy od średniej wojewódzkiej. Wskaźnik bonitacji gleb wynosi 0,88. Jest to 36 lokata pod względem jakości gleb w woj. płockim.

Mimo to obszary gleb bardzo korzystnych i korzystnych dla produkcji rolnej stanowią znaczny procent powierzchni gruntów ornych:

II klasa - 0,7 %, III a klasa - 6,5 %, III a - 13 %, IV a - 22,8 %, IV b - 14,2 % i razem - 57,2 %. Największe powierzchnie zajmują na trasie zalewowym Wisły, w części południowo - zachodniej i południowej gminy.

Użytki zielone klas II i IV korzystne dla produkcji paszy stanowią zaledwie 8,3 %.

Właściwie występuje prywatna własność gruntów.

| cecha | gmina i miasto Gąbin | miasto Gąbin | województwo |
|--|----------------------------|-----------------|-------------|
| użytki rolne - % powierzchni | 68.4 | 43.0 | |
| grunty orne - % powierzchni | 55.6 | 38.5 | |
| sady - % powierzchni | 2.1 | 1.9 | |
| łąki i pastwiska - % powierzchni | 10.6 | 2.5 | |
| bydło /100 ha użytków rolnych | 31 | 9 | 43 |
| trzoda chlewna / 100 ha użytków rolnych | 98 | 65 | 105 |
| powierzchnia użytków rolnych w ha/lMk | 0.9 | 0.3 | 0.8 |
| powierzchnia użytków rolnych w ha/ 1 gospodarstwo rolne | 7.1 | 6.9 | 9.1 |
| powierzchnia użytków rolnych w ha/ 1 ciągnik | 13.9 | 11 | 12.2 |

W strukturze agrarnej gospodarstw na terenie miasta przeważają gospodarstwa o powierzchni od 5 - 10 ha stanowiąc 45 % gospodarstw, natomiast na terenie gminy gospodarstwa w przedziale od 5 - 10 ha stanowią 25 % ogólnej liczby gospodarstw. Grupa gospodarstw o powierzchni do 5 ha stanowi aż 63 %. Bardzo wolno wzrasta liczba gospodarstw o powierzchni > 10 ha. Udział gospodarstw o w/w powierzchni do ogółu gospodarstw kształtuje się w gminie poniżej średniej wojewódzkiej. Przeciętna powierzchnia gospodarstwa rolnego w Polsce wynosi 6,7 ha, a w Unii Europejskiej 17,5 ha.

Działalność rolniczą prowadzi 1734 (96 r.) gospodarstw rolnych, w tym 1312 to indywidualne gospodarstwa rolne.

Na terenie miasta i gminy preferowane jest rolnictwo wielokierunkowe z rozwojem w dziale produkcji roślinnej kierunków uprawy zbóż, buraków cukrowych, ziemniaków, warzyw i owoców, a w produkcji zwierzęcej trzody chlewnej, bydła oraz w niewielkim stopniu tuczu fermowego drobiu rzeźnego.

Przetwórstwo rolno - spożywcze na terenie miasta i gminy jest słabo rozwinięte. W rejonie miasta następuje rozwój towarowej produkcji szkółkarskiej, a w gospodarstwach o małych powierzchniach produkcja ogrodnicza w tym również uprawa warzyw w tunelach foliowych.

Poza tym obszar gminy predysponowany jest do rozwoju mchu turystycznego i agroturystyki. Północna część miasta i gminy położona jest w obszarze Gostynińsko - Gąbińskiego krajobrazu chronionego co ma istotne znaczenie dla rozwoju rolnictwa integrowanego i ekologicznego.

Ośrodki obsługi rolnictwa - zlokalizowane są w Gąbinie, Dobrzykowie, Czerninie i Kamieniu Starym.

Punkty skupu produktów rolnych to masarnia "Danko" w Gąbinie skupiająca żywiec wieprzowy i wołowy, oraz magazyny zbożowe "Dubielak" i "Żawakol" w Gąbinie. Punkty sprzedaży środków do produkcji rolnej to GS w Pacynie z filią w Lipińskich, Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe "Krecik" s.c. specjalizujące się w sprzedaży do produkcji ogrodniczej w Gąbinie, punkt sprzedaży - "Pest MG" - środków ochrony roślin oraz punkt sprzedaży pasz.

Na terenie gminy działają również gospodarstwa specjalizujące się w produkcji i sprzedaży materiałów szkółkarskich - drzew i krzewów owocowych, oraz nasion warzyw.

Działalność gospodarczą na terenie miasta i gminy Gąbin na dzień 30.06.96 prowadziło ogółem 636 podmiotów gospodarczych. Struktura branżowa przedstawiała się następująco.

| | |
|---------------|--------------|
| przemysł | - 119-18,7% |
| budownictwo | - 52 - 8 % |
| transport | - 64 - 10 % |
| handel | - 257-40 % |
| w tym obwoźny | - 151 |
| gastronomia | - 10 - 1,5 % |
| rolnictwo | - 12 - 1,8 % |
| usługi | - 122-19 % |

Strefy potencjalnej przedsiębiorczości stanowi miasto Gąbin i wsie o największej liczbie podmiotów gospodarczych:

Ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców wynosi 35,4 co stawia miasto i gminę powyżej średniej wojewódzkiej. Wskaźnik bezrobocia wynosi 16,7 %, która to liczba jest wyższa od średniej krajowej. Liczba jednostek zarejestrowanych w systemie REGON wynosi 474 (96 r.), a 96 % stanowi sektor prywatny.

Dochód miasta i gminy ogółem na 1 mieszkańca wynosi 558,3 zł (w 96 r.) i jest poniżej średniej wojewódzkiej (740,8 zł). Udział dochodów własnych w budżecie gminy do dochodów ogółem jest równy średniej krajowej.

Nakłady inwestycyjne na 1 mieszkańca miasta i gminy wynoszą 117,2 zł.

Rada Miasta i Gminy przyjęła Program Inwestycyjny przeznaczający > 25 % dochodu na inwestycje.

W tabeli przedstawiono strukturę budżetu w 1996 r.

| cecha | |
|--|--------|
| dochody budżetu gminy ogółem w tys. zł | 6350 |
| dochody budżetu gminy ogółem / 1 Mk w zł | 558.3 |
| dochody budżetu gminy własne w tys. zł | 1883 |
| dochody budżetu gminy własne / 1 Mk w zł | 165.6 |
| udział dochodów własnych w dochodach ogółem | 29,6 % |
| wydatki budżetu gminy ogółem w tys. zł | 6152 |
| wydatki budżetu gminy inwestycyjne w tys. zł | 1337 |

Ogólnie poziom rozwoju gospodarczego mieści się na poziomie średniej wojewódzkiej.

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Wyposażenie obszarów w obiekty i urządzenia uzbrojenia terenu sprzyja aktywizacji gospodarczej regionów, przyciąga działalność społeczno - ekonomiczną, podnosi standard zużycia, umożliwia sterowanie osadnictwem.

1. Zaopatrzenie w wodę

Wskaźnik zwodociągowania miasta i gminy na koniec 1996 r. wynosi 27,3% co jest wartością niższą od średniej wojewódzkiej (50,4 %).

Miasto Gąbin zaopatrywane jest w wodę z ujęcia zlokalizowanego we wsi Plebanka i składającego się z 7 studzien o łącznych zasobach 364 m³/h. Stacja uzdatniania wody realizowana jest na terenie ujęcia o docelowej wydajności 354 m³/h. Obecnie woda surowa tłoczona jest 2 rurociągami do miasta i uzdatniana na starej stacji wodociągowej. Wodociąg będzie zasilał też wsie: Olkusz, Plebanka, Grabie Nowe.

Na terenie gminy istnieją następujące wiejskie wodociągi grupowe:

- wodociąg oparty na ujęciu w Czermnie, 1 studnia o wydajności 80 m³/h, przepustowość stacji wodociągowej Q = 205 m³/d obecnie wykorzystana w 50 %, zasięg wodociągu: wsie Czermno, Janów, Muchowo, Piaski, Topólno, Strzemeszno
- wodociąg Kamień, oparty na studni o wydajności 60 m³/d, obecne wykorzystanie ok. 34%, zasięg wodociągu Kamień, Kamień Stary, Kamień Nowy, projektowane jest zasilanie Guzewa
- wodociąg oparty na ujęciu we wsi Lipińskie, studnia głębinowa Q = 18 m³/h, stacja wodociągowa o wydajności 216 m³/d, zasięg wodociągu: wieś Lipińskie, projektowany do wsi Jadwigów
- wodociąg "Górki" oparty na ujęciu o wydajności 50 m³/h, Q_{sw} = 474 m³/d, zasięg: wieś Górki, Dobrzyków, projektowana rozbudowa do wsi: Dobrzyków Góry, Karolew, Długi, Korzeniówka Stara, Korzeniówka Nowa. Wykorzystanie SW w 17%
- wsie Czermno Dołki i Potrzebna zasilane są w wodę z wodociągu wiejskiego z gminy

Słubice.

Stan techniczny stacji wodociągowych jest dobry. Na terenie gminy istnieją też ujęcia zakładowe: Czernino SKR studnia o zasobach $Q = 18 \text{ m}^3/\text{h}$

RSP Troszyn studnia o zasobach $Q = 46 \text{ m}^3/\text{h}$

SKR Topólno studnia o zasobach $Q = 15 \text{ m}^3/\text{h}$.

2. Gospodarka ściekowa

Wskaźnik skanalizowania miasta wynosi: 30%. Miasto Gąbin jest w trakcie budowy zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej. Z terenów objętych kanalizacją (płn. część miasta) ścieki odprowadzane są do biologicznej komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na płn.-wsch. od Gąbina w miejscowości Kępina. Oczyszczalnia typu Bioblok PS-400 oddana do eksploatacji na koniec 1994 r. ma przepustowość $400 \text{ m}^3/\text{d}$. Dopływ ścieków wynosi średnio $270 \text{ m}^3/\text{d}$. Stan techniczny obiektu jest bez zastrzeżeń. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rz. Nidy-Gąbinianki. Wody opadowe z terenu miasta odprowadzane są krótkimi odcinkami kanałów bez podczyszczania do rzeki. Południowa część miasta ma nieuporządkowaną gospodarkę ściekową, brak jest zbiorczego systemu kanalizacji.

Na terenie gminy Gąbin znajdują się następujące obiekty ewakuujące ścieki do wód powierzchniowych:

Państwowy Dom Pomocy Społecznej w Koszelewie - ścieki bytowo - gospodarcze odprowadzane są na oczyszczalnię biologiczną typu "Hydrocentrum" o przepustowości $60 \text{ m}^3/\text{d}$, a zrzut oczyszczonych ścieków następuje do rowu melioracyjnego. Agromłyn w Wymysłu Nowym - przedsiębiorstwo prowadzi niewłaściwą gospodarkę ściekową, co może powodować zanieczyszczenie wód gruntowych, gleby. Ścieki technologiczne - $2,5 \text{ m}^3/\text{d}$ i ścieki sanitarne - $1 \text{ m}^3/\text{d}$ gromadzone są w zbiornikach i powinny być wywożone na oczyszczalnię, wody opadowe odprowadzane są do studni chłonnej.

RS Koszelew - w okresie przerobu warzyw i owoców oczyszcza ścieki w ilości $50 \text{ m}^3/\text{d}$ w oczyszczalni biologicznej KOS-50 i odprowadza oczyszczone ścieki do rowu melioracyjnego.

Zbiorczych systemów oczyszczania ścieków wraz z oczyszczalniami wymagają wsie o dużym zainwestowaniu: Dobrzyków, Górki, Grabie Nowe.

Na terenie gminy ma miejsce nieuporządkowana gospodarką ściekowa, nie istnieją żadne przyzakładowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków, a przecież wraz z budową wodociągów wzrasta zużycie wody, a tym samym ilość ścieków.

3. Gospodarka odpadami

Odpady komunalne z terenu miasta i gminy ~~składowane są na wysypisku zlokalizowanym w miejscowości Kępina~~ zagospodarowywane są w systemie gminnej gospodarki odpadami komunalnymi realizowanej przez wyłonioną w drodze przetargu firmę specjalistyczną. Wysypisko w miejscowości Kępina posiada decyzję eksploatacyjną do końca 2010 r. Segregacja odpadów prowadzona jest w niewielkim zakresie. Miasto i Gmina należą do "Programu kompleksowego utylizacji odpadów dla Związku Gmin Regionu Płockiego".

4. Zaopatrzenie w gaz

W 1995 r. opracowana została "Koncepcja programowa gazyfikacji gminy Gąbin". Zasilenie w gaz odbywa się poprzez gazociąg Φ 200mm relacji Gostynin - Iłów stanowiący odejście od istniejącego gazociągu relacji Kutno - Gostynin. W mieście Gąbinie zrealizowana w 1997 r. stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia o przepustowości Q 5000 m³/h. Do gazyfikacji przeznaczonych jest 14 wsi i miasto. Rozpoczęta realizacja sieci gazowej średniego ciśnienia w mieście.

5. Melioracje

Melioracje grantów prowadzi się w celu poprawienia stosunków wodnych w glebie i zwiększenia jej przydatności do produkcji rolnej. Prawidłowo wykonane melioracje to także ochrona gleb i gruntów przed erozyjną degradacją i dewastacją, a równocześnie najtańszy sposób walki z suszą "stepowienie," i powodzią. W województwie płockim zdarza się, że niewłaściwie prowadzone melioracje podstawowe mają niekorzystny wpływ na środowisko.

W warunkach województwa płockiego, gdzie gleby zwarte o średniej i wysokiej bonitacji stanowią większość arealu użytków rolnych, melioracje są podstawowym warunkiem utrzymania ich na wysokim poziomie produkcyjnym. Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych w gminie Gąbin wynosi 76,7 %, co daje 32 miejsce w województwie. Powierzchnia użytków rolnych wymagających melioracji wynosi 5468 ha, zostało do zmeliorowania 1275 ha. Są to obszary: południowo - zachodnia część gminy, rejon Czermna i obszar na płn. od miasta - Grabie Polskie, Korzeniówka.

Na terenach objętych zmianą Studium urzędzenia melioracji wodnych występują na działkach w miejscowości Lipińskie i Koszelew. Pozostałe tereny nie figurują w ewidencji melioracji wodnych.

6. Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiega linia napowietrzna WN 220 kV relacji ~~Konin—Płock~~ Podolszyce - Mory będąca elementem infrastruktury krajowej.

Podstawowym źródłem energii dla miasta i gminy jest stacja transformatorowo - rozdzielcza 110/15 kV zlokalizowana w Gąbinie przy ul. Wierzbowej. Stacja zasilana jest linią elektroenergetyczną napowietrzną WN 110 kV relacji Płock Podolszyce - Gąbin - Konstantynów - Szkarada - Sochaczew. System ten dostosowany jest do występującego zapotrzebowania mocy i ma możliwość rozbudowy. Stan techniczny istniejącego systemu jest zróżnicowany. Źródło energii - stacja transformatorowa 110/15 kV i linie magistralne są w dobrym stanie technicznym. Modernizacji wymagają terenowe sieci rozdzielcze SN 15 kV i linie miejskie niskiego napięcia, często o zbyt długich obwodach, co zmniejsza pewność zasilania. Linie WN 110 kV ograniczają swobodę przestrzennego zagospodarowania terenu w pasie 30 m od osi. Linie WN 220kV ograniczają zagospodarowania w pasie 50 m od osi linii.

7. Telekomunikacja

Okręg telefoniczny Gąbin obejmuje miasto Gąbin i gminy Gąbin, Iłów,

Kiernozia, Słubice. W mieście Gąbinie zainstalowana jest centrala telefoniczna typu RSM 2040 NN. Zajętość centrali wynosiła 1850 NN (V 1998) z tego 1250 NN na terenie gminy.

Wskaźnik telefonizacji dla miasta wynosi 14,1 telefonów/100 mieszkańców, dla gminy 25 tel./100 M i jest wyższy od średniej wojewódzkiej (17,6 tel./100 M).

Na terenie gminy zainstalowana jest też centrala automatyczna w Dobrzykowie o pojemności 512 NN, zajętość centrali wynosi 489 NN. Stopień zaspokojenia potrzeb na terenie miasta i gminy wynosi ok. 90 %.

Centrala automatyczna w Gąbinie połączona jest z CA Płock kablem miedzianym ucyfrowionym, a z CA Słubice, Iłów, Brzozów kablem światłowodowym.

8. Komunikacja

Przez teren gminy przebiegają ~~trzy~~ drogi ~~krajowe regionalne~~ wojewódzkie:

- nr 575 relacji Płock - Iłów - Kamion
- nr 574 relacji Dobrzyków - Gąbin – Szczawin
- nr 577 relacji Łąck - Gąbin - Ruszki.

Drogi te posiadają jezdnie o szerokości 7 m, nawierzchnie utwardzone - asfaltobeton, nie są wyposażone w utwardzone pobocza *oprócz drogi nr 577*.

Godzinowe natężenia ruchu na w/w sieci dróg kształtują się następująco (ilość pojazdów umownych /h):

| nr drogi | rok 90 | rok 95 | 2015 r. |
|----------|--|---|------------|
| 575 | 170* | 90 | 306 68 |
| 574 | brak danych | Płock - Gąbin 600 Gąbin - Szczawin 190 | 228 111 |
| 577 | Łąck - Gąbin 250 Gąbin - Ruszki 460 | 620 | 167 197 |

Podstawowy układ komunikacyjny miasta Gąbina tworzą ciągi uliczne, którymi przebiegają drogi ~~krajowe~~ wojewódzkie Nr 574 i 577 pełniące w obszarach zabudowanych funkcje ulic głównych i drogi ~~wojewódzkie powiatowe~~ pełniące funkcje ulic zbiorczych. Drogi ~~krajowe~~ wojewódzkie stanowią źródło hałasu dokuczliwego o natężeniach 70 - 75 dB (droga nr 574) i 65 - 70 dB (droga nr 574). Przebieg dróg ~~krajowych~~ wojewódzkich przez środek miasta jest konfliktowy: ich warunki przestrzenne (szerokość w liniach rozgraniczających), techniczne oraz możliwości zabezpieczenia właściwej organizacji ruchu odbiegają znacznie od wymagań normatywnych dla ruchu, powodując uciążliwość dla miasta.

Na terenie miasta i gminy układ dróg ~~wojewódzkich powiatowych~~ stanowi ~~16~~ 18 dróg o numerach: ~~31332, 31335, 31336, 31345, 31358, 31359, 31377, 31378, 31379, 31381,~~

~~31-382, 31-383, 31-384, 31-385, 31-386~~

1453W Reszki – Gąbin,

1456W od drogi nr 583Kwówek – do drogi nr 577 Konstantynów,

1457W od drogi nr 573 Suserz – Rybie – Nowy Kamień,

2975W Dobrzyków – Zaździerz

2976W Zofiówka – Wincentów – Korzeń

2979W Borki – Troszyn Polski

2980 Nowosiadło – Troszyn Polski

2983W Gąbin – Wymyśle Polskie

2984W Grabie Polskie – Borki

2985W droga przez wieś Czermno

2986W Gąbin – Strzemeszno

2987W Gąbin – Lipińskie

2988W Nowy Kamień – Guzew

2989W Topólno – Lipińskie

5206W Płock – Dobrzyków

6906W Czermno- Stary Barcik

6907W Gąbin – Nowy Kamień Janówek do drogi nr 583

6909W Nowy Kamień – Lwówek do drogi nr 583.

W obszarach zurbanizowanych są one ulicami zbiorczymi. W większości drogi te posiadają nawierzchnie utwardzone, ok. 25% są to drogi o nawierzchni gruntowej naturalnej, gruntowej ulepszonej lub brukowcowej.

Drogi gminne i lokalne miejskie na terenie miasta i gminy mają długość 50 116 km, w tym nawierzchnię utwardzoną posiada ~~22 km~~ 85% dróg.

Na dalsze kształtowanie podstawowego układu komunikacyjnego miasta, a i gminy Gąbin będą miały wpływ uwarunkowania zewnętrzne wynikające z decyzji realizacyjnych programowanego obecnie rozwoju infrastruktury komunikacyjnej regionu oraz działań inwestycyjnych:

~~Przewidywana jest budowa drugiej przeprawy drogowo – mostowej przez Wisłę w Płocku (tuż na granicy miasta Płocka z gminą) oraz realizowana budowa mostu przez Wisłę w Wyszogrodzie w ciągu drogi krajowej nr 569, obie te przeprawy łączy droga krajowa 575. Układ komunikacyjny sukcesywnie jest rozbudowywany i modernizowany:~~

- zrealizowane przeprawy mostowe przez Wisłę w Płocku i Wyszogrodzie usprawniły powiązania zewnętrzne miasta i gminy oparte o drogę wojewódzką Nr 575,
- realizacja obwodnicy miasta Gąbina w ciągu drogi wojewódzkiej nr 577 uwolniła centrum z uciążliwego transportu.

VIII. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Strukturę funkcjonalno - przestrzenną gminy tworzą:

- podstawowy układ komunikacyjny,
- strefy obszarowe wyodrębnione w oparciu o kryteria użytkowania i zainwestowania

terenu tj.: strefa osadnicza (mieszkaniowo - usługowa, produkcyjno-składowa) strefa ochrony wartości przyrodniczych strefa otwartej przestrzeni rolniczej.

W sieci osadniczej województwa płockiego miasto Gąbin pełni funkcję lokalnego ośrodka obsługi.

Obszar miasta w granicach administracyjnych wynosi 2816 ha, z czego ok. 47% obszaru pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Liczba mieszkańców miasta wynosi 4140 osób, 65% ludności utrzymuje się z zawodów pozarolniczych, 35% ludności utrzymuje się z rolnictwa, spora grupa osób codziennie wyjeżdża do pracy. Prognozy demograficzne nie przewidują wielkich zmian w liczbie ludności, w ciągu ostatnich lat miasto wykazuje stagnację w ogólnym bilansie demograficznym.

Zainwestowanie miejskie skupia się w pasie terenu pomiędzy lasem Gąbińskim na północy i wzdłuż ul. Warszawskiej, Traktu Kamińskiego i ul. Wspólnej na południu, tworząc względnie zwarte zgrupowanie w obszarze historycznego Gąbina.

Charakter miasta pomimo wypowo wprowadzonej dysharmonizującej zabudowy blokowej (a często i indywidualnej) nie został zniszczony. Zachowana w całości tkanka układu historycznego powinna stanowić inspirację dla nowych form.

W układzie funkcjonalno - przestrzennym miasta powinny pozostać zachowane odrębności przestrzenne trzech miast historycznych oraz wydobyte wartości przyrodnicze doliny rzeki Nidy.

W obszarze historycznym miasta główne dominanty zainteresowania stanowią:

- kościół
- ratusz oraz budynki w płn. - wsch. pierzei Starego Rynku
- nowe obiekty usługowe lub mieszkaniowe nie zawsze charakterem i formą dostosowane do otoczenia (Rolniczy Dom Towarowy, osiedle Topolowa).

Zabudowę mieszkaniową tworzą w ogromnej przewadze budynki 1,5 - 2,5 kondygnacyjne o charakterze miejskim - kilkurodzinne, lub nowe budynki jednorodzinne i siedliskowe. Zabudowę wielorodzinną w mieście tworzą:

- osiedle Topolowa - bloki 4 kondygnacyjne, dysharmonizujące ze strukturami chronionymi, w których się znajdują:
- 3 bloki przy ul. Moniuszki - 3,5 kondygnacyjne, których forma nawiązuje do zabytkowego otoczenia
- blok 4 kondygnacyjny przy ul. Kilińskiego zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie chronionej zabudowy przy Starym Rynku, przekreśla jego kameralny charakter.

Generalnie w mieście występuje przewaga budownictwa jednorodzinnego. Tereny zabudowy jednorodzinnej dosyć zwartej występują w północnej części miasta.

Wśród starej zabudowy w obszarze historycznym przeważają budynki w średnim i złym stanie technicznym ok. 55 %.

Sieć handlu tworzą dwa obiekty Rolniczy Dom Towarowy, Pawilon Meblowy, większość placówek handlowych i usługowych zlokalizowanych jest w parterach budynków mieszkalnych.

Miasto leżące przy szlakach turystycznych nie dysponuje bazą turystyczną.

W ciągu ostatnich 4 lat nie podjęto żadnych działań planistycznych tj. opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uszczegóławiających wytyczne urbanistyczne na terenach wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Gąbina zatwierdzonym Uchwałą Nr 189/XXXI/94 RM iG w Gąbinie w dniu 27.01.1994 r.

Podjęte prace planistyczne dotyczyły zmiany planu w zakresie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i zmiany funkcji pojedynczych działek.

Obowiązujący plan wyznaczał granice obszarów wymagających opracowań planistycznych.

Przedstawiał też tereny ofertowe pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowo - składowe: na południu od ul. Rogatki Gostynińskie, na północ i południe ulicy, Rogatki Czerwińskie, na południe od drogi do Koszelewa.

Obecnie cały teren miasta objęty jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzonym Uchwałą Nr 218/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r.

Strukturę funkcjonalno- przestrzenną wiejskich terenów gminy stanowią tereny rolne z zabudową zagrodową przeważnie rozproszoną, skupiającą się wokół dróg i ulic we wsiach.

Na terenie gminy Gąbin znajdują się 2 ośrodki wiejskie z koncentracją funkcji mieszkaniowych i usługowych z utrzymującą się dynamiką rozwoju, są to Dobrzyków i Grabie. W okolicach tych wsi zgrupowanych jest najwięcej terenów ofertowych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin. Są to tereny pod funkcje mieszkaniowe w miejscowości Górki po obu stronach drogi do Ciechomic. Tereny te byłyby przedłużeniem podmiejskiego pasma urbanizacji ciągnącego się przez miejscowości Góry, Ciechomice stanowiącego już od stycznia'97 miasto Płock. Trzeba zaznaczyć, że ten obszar obejmuje tereny dobrych gleb przydatnych do produkcji rolnej.

Duże tereny pod przyszłe zainwestowanie plan wyznaczał też w miejscowości Grabie, po obu stronach drogi Dobrzyków - Gąbin.

Na terenie gminy obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzony Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r., który obejmuje swoim zakresem prawie cały obszar gminy, pozostałe 22 plany miejscowe dotyczą pojedynczych działek.

Niewystarczający jest na terenie miasta i gminy zasób gruntów o znaczeniu strategicznym, szczególnie dotyczy to gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na funkcje związane z działalnością gospodarczą dla znaczących inwestorów (nie są uzbrojone). Występuje nadmiar gruntów prawnie przygotowanych poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

VIIIa. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA i GMINY

W „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Gąbin na lata 2008 – 2022” przyjętej Uchwałą Nr 91/XII/2019 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 28 sierpnia 2019 roku określono cele strategiczne w 6 obszarach:

1. Położenie, środowisko naturalne:

- *Rozwój gminy uwzględniający aspekty środowiskowe.*
- *Rozwiązanie gospodarki odpadowej.*
- *Rozwiązywanie gospodarki ściekowej*
- *Rozwój agroturystyki*
- *Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii*
- *Promocja uwarunkowań środowiskowych miasta i gminy*
- *Ochrona przeciwpowodziowa terenów zalewowych*
- *Budowa, rozbudowa i poprawa stanu dróg , wszystkich kategorii*
- *Budowa rozbudowa ścieżek rowerowych*
- *Budowa obwodnicy Gąbina*
- *Poprawa jakości wód powierzchniowych*
- *Pozyskiwanie inwestorów i funduszy zewnętrznych na realizację celów strategicznych*

2. Warunki demograficzne, potencjał ludzki:

- *Tworzenie miejsc pracy przez rozwój przedsiębiorczości.*
- *Rozbudowa, modernizacja, wyposażenie bazy dydaktycznej placówek oświatowych na wszystkich poziomach kształcenia.*
- *Budowa, rozbudowa, modernizacja i doposażenie placówek zdrowotnych.*
- *Budowa, rozbudowa, modernizacja podstacji pogotowia ratunkowego.*
- *Propagowanie, wspieranie aktywności społecznej.*
- *Poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego.*
- *Rozbudowa, modernizacja obiektów rekreacyjnych, sportowych oraz placówek kulturotwórczych.*
- *Pozyskiwanie inwestorów i funduszy zewnętrznych na realizację celów strategicznych.*

3. Warunki socjalno - bytowe:

- *Rozbudowa, modernizacja obiektów rekreacyjnych, sportowych oraz placówek kulturotwórczych,*
- *Wspieranie przedsiębiorczości w tworzeniu miejsc pracy*
- *Przeciwdziałanie patologiom społecznym.*
- *Budowa, rozbudowa, modernizacja placówek oświatowych na wszystkich poziomach kształcenia*
- *Budowa, rozbudowa, modernizacja i doposażenie placówek zdrowotnych.*
- *Rozwój budownictwa społecznego i komunalnego, poprzez budowę, rozbudowę, modernizację budynków i lokali mieszkalnych.*
- *Wspieranie przedsiębiorczości w zakresie tworzenia bazy turystycznej.*
- *Wspieranie inicjatyw na rzecz poprawy zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.*
- *Pozyskiwanie inwestorów i funduszy zewnętrznych na realizację celów strategicznych.*

4. Gospodarka, rolnictwo:

- *Tworzenie warunków do rozwoju małej i dużej przedsiębiorczości.*

- Tworzenie rynku zbytu płodów rolnych i produkcji rolniczej.
- Tworzenie warunków do tworzenia zaplecza przetwórstwa rolno – spożywczego.
- Tworzenie warunków do przebranżawiania ludności wiejskiej.
- Realizacja programów podnoszących kwalifikacje zawodowe pracowników niewykwalifikowanych i osób bezrobotnych.
- Uzbieranie terenów inwestycyjnych.

5. Infrastruktura techniczna:

- Poprawa jakościowo-ilościowego zaopatrzenia w wodę pitną
- Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej, rozbudowa sieci kanalizacyjnych, przydomowych oczyszczalni
- Budowa, rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków,
- Budowa, rozbudowa, modernizacja stacji uzdatniania wody
- Budowa, rozbudowa, modernizacja dróg wszystkich kategorii
- Budowa, rozbudowa, modernizacja infrastruktury drogowej – chodników, ścieżek pieszo-rowerowych
- Rozbudowa sieci gazowej
- Budowa budowli, obiektów i urządzeń do pozyskiwania ekologicznych źródeł energii, elektrownie wiatrowe, kolektory słoneczne, piętrzenie wód.

6. Zdrowie, kultura, sport, turystyka:

- Poprawa dostępności informacji turystycznej
- Wspieranie inicjatyw i przedsięwzięć na rzecz rozwoju turystyki
- Budowa, rozbudowa, modernizacja i doposażenie zakładów opieki zdrowotnej, podstawowej i specjalistycznej.
- Budowa, rozbudowa, modernizacja i doposażenie stacji pogotowia ratunkowego
- Budowa sal gimnastycznych, boisk i placów zabaw dla dzieci młodzieży
- Budowa, przebudowa i adaptacja świetlic środowiskowych, domów kultury.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wyznaczono obszary funkcjonalne zawierające się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030.

*Teren miasta i gminy Gąbin położony jest w obszarze funkcjonalnym: „**wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych**”, który obejmuje tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast, charakteryzujące się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i co za tym idzie ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. Na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.*

Zasady zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarze funkcjonalnym obejmują między innymi:

- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;

- ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

1.1. Analizy ekonomiczne

Północna i środkowa część gminy Gąbin obejmuje tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, należy do atrakcyjnych turystycznie regionów Mazowsza o charakterze mieszkaniowo-rekreacyjnym. Struktura gospodarki miasta i gminy jest wielofunkcyjna z wiodącymi sektorami w zakresie rolnictwa, usług i turystyki. Większość mieszkańców prowadzi gospodarstwo rolne. Gospodarka gminy Gąbin opiera się na rolnictwie ze specjalizacją w uprawie zbóż i ziemniaków oraz hodowli drobiu, bydła i trzody chlewnej.

Użytki rolne zajmują 70,6% powierzchni miasta i gminy Gąbin, użytki leśne zajmują 20,8%, pozostałe grunty i nieużytki stanowią 8,6% powierzchni gminy (między innymi około 4,2% grunty zabudowane i zurbanizowane oraz 2,3% grunty pod wodami).

Tabela 1. Struktura zagospodarowania gruntów w mieście i gminie Gąbin.

| | Powierzchnia | Udział w powierzchni ogólnej |
|---|---------------------|-------------------------------------|
| Użytki rolne ogółem, w tym: | 10.305,4675 | 70,6% |
| – grunty orne | 8183,5196 | 56,1% |
| – sady | 151,3135 | 1,0% |
| – łąki trwałe | 770,3335 | 5,3% |
| – pastwiska trwałe | 744,1470 | 5,1% |
| – grunty rolne zabudowane | 347,9334 | 2,4% |
| – pod stawami i rowami | 108,2205 | 0,7% |
| Użytki leśne ogółem, w tym: | 3.043,4907 | 20,8% |
| – grunty leśne | 2.911,1218 | 19,9% |
| – grunty zadrzewione i zakrzewione | 132,3689 | 0,9% |
| Grunty zabudowane i zurbanizowane ogółem, w tym między innymi: | 607,2706 | 4,2% |
| – tereny mieszkaniowe | 134,2705 | 0,9% |
| – tereny komunikacyjne | 337,5971 | 2,3% |
| Użytki ekologiczne | 1,0900 | 0,0% |
| Nieużytki: | 256,4864 | 1,8% |
| Grunty pod wodami: | 338,7083 | 2,3% |
| Tereny różne: | 45,9786 | 0,3% |
| Powierzchnia ogółem | 14.598,4921 | 100,0% |

Na terenie gminy, zgodnie z Powszechnym Spisem Rolnym przeprowadzonym w 2010 r., liczba gospodarstw rolnych wynosiła 1006. Zajmowały one łącznie 8.779,09 ha powierzchni gruntów ogółem. Liczba gospodarstw rolnych prowadzących działalność rolniczą wynosiła 972, a ich powierzchnia to 8.751,33 ha.

Analizując zróżnicowanie gospodarstw w kategorii wielkości, gmina Gąbin charakteryzuje się największym udziałem gospodarstw o powierzchni 1 – 5 ha, który wynosi 39,6% ogółu gospodarstw (398 gospodarstw). 30,3% stanowią gospodarstwa o powierzchni 5 – 10ha, 11,8% to gospodarstwa o wielkości 10-15ha, największe gospodarstwa o powierzchni powyżej 15 ha stanowią 9,1% ogólnej liczby gospodarstw rolnych w gminie.

Średnia powierzchnia gruntów ogółem w gospodarstwach rolnych wynosiła w 2010 r. (dane Powszechnego Spisu Rolnego) 8,75 ha, użytków rolnych ogółem 7,76 ha, użytki rolnych w dobrej kulturze 7,55 ha.

Na terenie gminy Gąbin 84,1% ogólnej liczby gospodarstw rolnych stanowią gospodarstwa z uprawami. Wśród gospodarstw rolnych powierzchnia zasiewów w 2010 r. wyniosła 5.784,25 ha. Prawie 80% powierzchni zasiewów zajmowały zboża, kolejno uprawy przemysłowe 5,1% oraz rzepak i rzepik około 4%.

Teren gminy charakteryzuje się dość małym udziałem dobrych gleb, stosunkowo duży udział w powierzchni gruntów ornycy mają gleby kompleksu żytńio-ziemniaczanego słabego oraz żytńskiego bardzo słabego. Najlepsze gleby kompleksu pszennego bardzo dobrego występują na tarasie zalewowym Wisły, w środkowej i południowej części gminy na znacznych obszarach występują gleby kompleksu pszennego dobrego.

Z ogólnej liczby gospodarstw rolnych na terenie gminy (1006) 51,3% gospodarstw utrzymuje zwierzęta gospodarskie. W około 83% z nich w produkcji zwierzęcej przeważa hodowla drobiu, w około 51% bydła i w około 50% trzody chlewnej.

W 2019 r. na terenie gminy Gąbin działalność gospodarczą prowadziło 957 podmiotów gospodarczych, w tym 923 w sektorze prywatnym, który dominuje oraz 28 podmiotów w sektorze publicznym. Zauważalny jest wzrost podmiotów gospodarczych - w 2009 r. było ich 719. W 2019 r. w porównaniu do 2009 roku zanotowano około 33% wzrost liczby podmiotów ogółem, a w sektorze prywatnym wzrost również o około 33%. Najwięcej firm zlokalizowanych jest w mieście Gąbin oraz w miejscowościach: Dobrzyków, Nowe Grabie. Wśród podmiotów dominują mikroprzedsiębiorstwa, które stanowią 81,3% wszystkich podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy.

Liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców w gminie Gąbin stopniowo wzrastała: w 2009 r. wynosiła 667 a w 2018 r. kształtowała się już na poziomie 838 (wzrost o 25,6%). Wskaźnik ten był w 2018 r. o ponad 19% wyższy niż w całym powiecie plockim (dla powiatu plockiego wskaźnik wynosił 700) i o 44,5% niższy niż w województwie mazowieckim (dla województwa mazowieckiego wynosił – 1511). Z kolei jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w 2019 r. w gminie Gąbin - 71; dla porównania w tym samym roku wskaźnik ten wynosił dla powiatu plockiego – 80 a dla województwa mazowieckiego – 130.

W strukturze podmiotów gospodarczych w 2019 r. dominują przedsiębiorstwa z obszaru handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle (258 podmiotów), budownictwo (164 podmioty), transport i gospodarka magazynowa (88 podmiotów) oraz przetwórstwo magazynowe i działalność naukowa, profesjonalna i techniczna (po 71 podmiotów).

Tabela 2. Podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON

| Podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON | 2009 | 2014 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Podmioty gospodarcze ogółem | 719 | 857 | 957 |
| Sektor publiczny ogółem | 24 | 29 | 28 |
| <i>Sektor publiczny – państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego</i> | <i>21</i> | <i>25</i> | <i>25</i> |
| Sektor prywatny – ogółem | 695 | 828 | 923 |
| <i>Sektor prywatny – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą</i> | <i>608</i> | <i>708</i> | <i>778</i> |
| <i>Sektor prywatny – spółki handlowe</i> | <i>11</i> | <i>27</i> | <i>29</i> |
| <i>Sektor prywatny – spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego</i> | <i>1</i> | <i>2</i> | <i>1</i> |
| <i>Sektor prywatny - spółdzielnie</i> | <i>8</i> | <i>8</i> | <i>4</i> |
| <i>Sektor prywatny - fundacje</i> | <i>0</i> | <i>1</i> | <i>1</i> |
| <i>Sektor prywatny – stowarzyszenia i organizacje społeczne</i> | <i>16</i> | <i>24</i> | <i>40</i> |

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Tabela 3. Jednostki wpisane wg PKD 2007 i rodzajów działalności

| Jednostki wpisane wg PKD 2007 i rodzajów działalności | 2009 | 2014 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ogółem | 719 | 857 | 957 |
| <i>Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych włączając motocykle</i> | <i>241</i> | <i>273</i> | <i>258</i> |
| <i>Budownictwo</i> | <i>104</i> | <i>139</i> | <i>164</i> |
| <i>Transport i gospodarka magazynowa</i> | <i>58</i> | <i>55</i> | <i>88</i> |
| <i>Przetwórstwo przemysłowe</i> | <i>73</i> | <i>80</i> | <i>71</i> |
| <i>Działalność naukowa, profesjonalna i techniczna</i> | <i>38</i> | <i>52</i> | <i>71</i> |
| <i>Opieka zdrowotna i pomoc społeczna</i> | <i>24</i> | <i>35</i> | <i>44</i> |
| <i>Edukacja</i> | <i>23</i> | <i>34</i> | <i>37</i> |
| <i>Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo</i> | <i>36</i> | <i>23</i> | <i>28</i> |
| <i>Pozostała działalność</i> | <i>122</i> | <i>166</i> | <i>196</i> |

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Turystyka i rekreacja

Gmina Gąbin jest atrakcyjna turystycznie ze względu na swoje walory przyrodniczo - krajobrazowe związane z występowaniem doliny Wisły, urozmaiconą rzeźbą terenu i kompleksami leśnymi.

Bazę turystyczno-rekreacyjną tworzą:

- **baza noclegowa i gastronomiczna:**

2. Zajazd nad Wisłą - Dom Weselny w miejscowości Jordanów,
3. Centrum Rekreacyjno-Szkoleniowe „Żawakol” w Gąbinie przy ul. Wspólnej,
4. Pensjonat „Boss” w miejscowości Nowe Grabie,
5. Pokoje Noclegowe w Gąbinie przy ul. Topolowej,
6. Restauracja „Piano” w Gąbinie przy ul. Topolowej,
7. Firma gastronomiczna Gronkiewicz w Gąbinie przy ul. Kilińskiego,
8. Pizzeria „Manhattan” w Gąbinie przy ul. Składkowskiego,
9. Pizzeria „Wenezja” w Gąbinie przy ul. Płockiej,
10. Bar - Kebab w Gąbinie przy ul. Topolowej,
11. Bar - Kebab w Gąbinie ul. Topolowej,
12. Mini Bar w Gąbinie przy ul. Stary Rynek,
13. Smażalnia Ryb w miejscowości Dobrzyków,

- **gospodarstwa agroturystyczne zlokalizowane w następujących miejscowościach:**

1. Gospodarstwo Florkiewiczów w miejscowości Grabie Polskie,

- **baza rekreacyjno-sportowa:**

1. Hale sportowe w miejscowościach: Gąbin i Dobrzyków,
2. Miejski Stadion Leśny w Gąbinie, boisko piłkarskie w Czermnie,
3. Sale gimnastyczne przy szkołach w miejscowościach: Gąbin, Nowe Grabie, Czermno, Dobrzyków, Borki,
4. Kompleksy sportowe „Moje Boisko – Orlik 2012” w miejscowościach: Gąbin i Dobrzyków,
5. Składane lodowisko w miejscowości Gąbin,
6. Place zabaw w miejscowościach: Gąbin, Nowe Grabie, Czermno, Nowy kamień, Borki i Dobrzyków.

Dodatковым elementem podnoszącym atrakcyjność miasta i gminy są przebiegające przez ich teren szlaki rowerowe i piesze:

- Żółty Szlak Główny Kotliny Płockiej (Dobrzyków – Nowy Duninów) ,
- Szlak Zielony im. Króla Kazimierza Wielkiego (Gąbin – Jez. Skrzyneckie),
- Szlak Czarny im. Andrzeja Małkowskiego (Płock – Gąbin),
- Międzynarodowy Szlak rowerowy EuroVelo R-2 (Czyżew- Gąbin-Jordanów)
- Zielony Szlak VeloMazowia Nr 20 (Witkowice – Gąbin – Włocławek),
- Szlak Środkowej Wisły (Wyszogród - Troszyn – Dobrzyków).

Barierą w kierunku pełnego wykorzystania korzystnego dla gminy rozwoju zagospodarowania rekreacyjnego jest m.in. brak obiektów turystycznych.

Dochody i wydatki budżetu oraz bezrobocie

W 2019 r. na terenie gminy zanotowano ogółem 380 bezrobotnych, w tym mężczyzn było 173, kobiet 207, co wskazuje na znaczną poprawę sytuacji na rynku pracy w porównaniu do 2014 r., w którym bezrobotnych zarejestrowanych było 790 osób (381 mężczyzn, 409 kobiet) i do 2009 r., w którym bezrobotnych zarejestrowanych było 707 osób (346 mężczyzn, 361 kobiet). Liczba bezrobotnych w 2019 r. zmniejszyła się więc w porównaniu do 2014 r. o 51,9%, a w porównaniu do 2009 r. o 46,3%.

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w 2009 r. wynosił ogółem 10,5%, w 2014 r. wzrósł do 11,4% a w roku 2018 r. zmniejszył się do poziomu 6,7% (dla roku 2019 brak danych). Wskaźniki te były na porównywalnym poziomie z powiatem plockim, dla którego wynosiły w 2009 r., 2014 r. i 2018 r. odpowiednio 10,5%, 10,4% oraz 6,2% oraz dużo wyższe niż w województwie mazowieckim dla którego wynosiły odpowiednio 8,7%, 5,8% i 4,2%.

Tabela 4. Wskaźniki dot. bezrobocia, dochody i wydatki miasta i gminy

| Wyszczególnienie | miasto i gmina Gąbin | | | województwo mazowieckie |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| | 2009 | 2014 | 2018 | 2018 |
| Bezrobotni zarejestrowani: | | | | |
| • Ogółem | 707 | 790 | 452 | 136.545 |
| • Mężczyźni | 346 | 381 | 209 | 65.440 |
| • Kobiety | 361 | 409 | 243 | 71.105 |
| Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym: | | | | |
| • Ogółem | 10,5% | 11,4% | 6,7% | 4,2% |
| • Mężczyźni | 9,8% | 10,4% | 5,8% | 3,9% |
| • Kobiety | 11,2% | 12,5% | 7,6% | 4,6% |
| Dochody budżetu w zł: | | | | |
| • Ogółem | 27.499.786,03 | 36.422.676,41 | 50.294.494,86 | 15.736.978.125,94 ^{*)} |
| • Własne | 10.799.271,95 | 12.636.717,98 | 17.961.796,38 | 7.175.894.225,10 ^{*)} |
| Dochody budżetu na 1 mieszkańca ogółem | 2.546,28 | 3.283,39 | 4.660,59 | 4.983,56 ^{*)} |
| Wydatki budżetu gminy: | | | | |
| • Ogółem | 26.373.224,63 | 38.228.870,92 | 50.305.007,23 | 16.544.896.132,49 ^{*)} |
| • Majątkowe inwestycyjne | 5.943.509,32 | 8.031.120,23 | 8.416.702,25 | 3.530.662.124,90 ^{*)} |
| Wydatki budżetu na 1 mieszkańca: | | | | |
| • Ogółem | 2.441,97 | 3.446,22 | 4.570,69 | 5.239,41 ^{*)} |
| • Na oświatę i wychowanie | 1.014,73 | 1.327,11 | 1.612,86 | 1.601,42 ^{*)} |
| • Na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego | 35,59 | 57,98 | 463,62 | 159,12 ^{*)} |

Źródło: Bank Danych Lokalnych

^{*)} dla gmin bez miast na prawach powiatu

Dochody budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w 2018 r. wzrosły o około 42% w porównaniu z 2014 r. oraz o około 83% w stosunku do 2009 r. W 2018 r. wzrosły też o około 87% wydatki z budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w porównaniu z 2009 r.

Udział dochodów własnych w budżecie gminy Gąbin w dochodach ogółem w 2009 r. wynosił około 39%, w 2019 r. – około 36%.

Z kolei udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem w 2009 r. wynosił około 23% a w 2018 r. udział ten zmniejszył się do około 17%.

1.2. Analizy środowiskowe

Najwyższe walory przyrodniczo - krajobrazowe gminy Gąbin skupione są głównie wokół kompleksów leśnych i w dolinie rzeki Wisły.

Część północna i północno - zachodnia obszaru gminy to tereny o walorach przyrodniczych prawnie chronionych jako Gostynińsko - Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu. Ponadto występują również takie formy ochrony przyrody jak: rezerwaty „Kępa Wykowska” i „Ławica Troszyńska”, pomniki przyrody oraz użytek ekologiczny. Północna część gminy położona wzdłuż doliny Wisły to także obszary Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły i Dolina Środkowej Wisły. Gostynińsko - Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu stanowi część wyróżnionego w ramach sieci ECONET-PL obszaru węzłowego 20M - Obszar Puszczy Kampinoskiej o znaczeniu międzynarodowym i 7K - Obszar Pojezierza Gostynińskiego) o znaczeniu krajowym.

Generalnie na terenie gminy standardy środowiska w zakresie poszczególnych jego elementów są dotrzymywane, działań naprawczych wymagają elementy:

- stan powietrza - w strefie mazowieckiej, do której należy gmina, doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM10, PM2.5 oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia).*
- zły stan wód powierzchniowych rzeki Wisły,*

Strukturę funkcjonalno – przestrzenną w obszarze gminy tworzą:

- podstawowy układ komunikacyjny tj. drogi wojewódzkie Nr 577, Nr 575 i Nr 574, drogi powiatowe oraz drogi gminne,*
- układ jednostek osadniczych: miasto Gąbin z funkcją mieszkaniowo-usługową, administracyjną i produkcyjną; miejscowości Dobrzyków z funkcją mieszkaniową i usługową, Nowe Grabie, Górki z funkcją mieszkaniową oraz Ludwików, Karolew, Borki z funkcją letniskową i rekreacyjną,*
- miejscowości głównie z zabudową zagrodową wykształconą wzdłuż układów komunikacyjnych Troszyn, Nowe Wymyśle, Czermno, Topólno, Kamień Stary;*
- tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową,*
- strefa ekologiczna: tereny kompleksów leśnych, dolina rzeki Wisły ze starorzeczami i Nidy Gąbinianki, a także dolinki cieków wraz z użytkami zielonymi pełniące rolę układów wentylacyjno – nawadniających.*

Udział trwałej roślinności (lasów, łąk i pastwisk) w strukturze użytkowania gruntów wynosi 31,2%, gruntów ornych 56,1%.

Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują około 4,2% powierzchni gminy. Techniczna zabudowa degraduje aktywność biologiczną środowiska. Przyjmuje się („Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Komentarz do mapy w skali 1:750000” PIOŚ Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1996 r.), że udział zabudowy technicznej poniżej 5% nie powoduje technicznej degradacji struktury ekologicznej; udział gruntów klas bonitacyjnych V, VI i VIz na poziomie ok. 13% ogólnej powierzchni gminy powoduje tłąwą degradację rolniczą struktury ekologicznej, stopień techniczno - rolniczej degradacji struktury ekologicznej gminy jest mały.

Gęstość zaludnienia na terenie miasta i gminy Gąbin w 2018 r. wynosiła 75 osób/km² i była dużo niższa od średniej województwa mazowieckiego (152 osoby/km²), jednak nieco wyższa od średniej powiatu płockiego (62 osoby/km²).

Z analizy chłonności turystycznej w granicach gminy przeprowadzonej w oparciu o wskaźniki dla linii brzegowej rzeki Wisły (15osób/100mb) i w oparciu o wskaźniki dla powierzchni lasów (15 osób/ha) wynika, że ze środowiska na jej obszarze może korzystać około 1350 – 44970 osób.

Odpowiedzią na walory środowiska było wyznaczenie w Studium uchwalonym w 1999r. roku terenów zabudowy rekreacyjnej w miejscowościach Ludwików, Borki.

1.3. Analizy społeczne

W mieście i gminie Gąbin stan ludności zgodnie z GUS wg faktycznego miejsca zamieszkania w 2018 r. (stan na 31.XII) wynosił 11.021 osób. Dla porównania w roku 2009 r. liczba ludności wynosiła 10.775 osób i wykazywała tendencję rosnącą do 2014 r., (11.141 osób), a następnie ulegała nieznacznemu zmniejszeniu. W 2018 r. była mniejsza o około 1,1% w porównaniu z 2014 r. Niekorzystnym uwarunkowaniem demograficznym jest stosunkowo wysoki ujemny wskaźnik przyrostu naturalnego (w 2014 r. wynosił on - 18 a w 2018 r. już - 48). Korzystnym zjawiskiem jest utrzymujące się od lat dodatnie saldo migracji. Niekorzystnym zjawiskiem są zmiany w strukturze wiekowej ludności w 2018 r. tj. wzrost udziału w ogólnej liczbie ludności osób w wieku poprodukcyjnym oraz niewielki spadek udziału liczby osób w wieku produkcyjnym w stosunku do roku 2009 r.. Udział liczby osób w wieku produkcyjnym utrzymywał się od 2009 r. do 2015 r. na prawie jednakowym poziomie; w 2018 r. był niższy o 0,7% w porównaniu z 2015 r. i wynosił 61,5.

Potrzeby w zakresie edukacji i ochrony zdrowia są zapewnione na dobrym poziomie (rozdział III). Standard bazy oświatowej, sportowej i kulturalnej w gminie jest dobry. Na terenie gminy funkcjonuje Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury.

Zasoby mieszkaniowe w 2018 r. obejmowały 3.760 mieszkań, tj. o 13,3% więcej niż w 2009 r. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2018r. wynosiła 90,7 m² i była o 7,2% większa niż w 2009 r.

Potrzeby w zakresie rozwoju gminy określają też składane wnioski mieszkańców dotyczące zmiany kierunków zagospodarowania w obowiązującym Studium, głównie określenia na wskazanych terenach rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

Z analizy ruchu budowlanego wynika, że:

- wydawanych jest około 60 (miasto Gąbin), 156 (gmina Gąbin) wypisów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rocznie, w tym ok. 90 dla zamierzeń dotyczących budowy nowych obiektów, z czego ok. 63 dotyczy budynków mieszkalnych, a 17 budynków usługowych lub produkcyjnych,
- analiza obrotu nieruchomościami wskazuje, że nabywanych jest ok. 45 niezabudowanych działek potencjalnie budowlanych (do 1ha) rocznie,
- nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania, w 2019 r. wynosiła 90,7 m² i wzrosła o 13,3% w stosunku do 2009 r., odnotowano też wzrost powierzchni mieszkania na 1 osobę o 18,4%.

2. Prognozy demograficzne

Gminę charakteryzują niekorzystne uwarunkowania demograficzne: ujemny przyrost naturalny w okresie od 2009 r. do 2019 r. Niekorzystnym zjawiskiem są również zmiany w strukturze wiekowej ludności w 2018 r. tj. wzrost udziału w ogólnej liczbie ludności osób w wieku poprodukcyjnym oraz nieznaczny spadek udziału liczby osób w wieku produkcyjnym w stosunku do roku 2009.

Na obszarze powiatu plockiego (obejmującego również teren gminy Gąbin) prognozowany jest wzrost liczby ludności ogółem do 2030 r. o około 1,2% w porównaniu z prognozowaną liczbą ludności w 2020 r., a następnie jej spadek do roku 2050 o około 2,7% w odniesieniu do 2030 r.

Tabela 5. Prognozy ludności wg funkcjonalnych grup wieku opracowane na bazie NSP 2011 w 2014 r. dla powiatu plockiego (dane wg BDL) dla miasta i gminy Gąbin

| Rok | Grupa wieku | Powiat plocki | | | Miasto i Gmina Gąbin | | |
|------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------------|-------------|-------------|
| | | Ogółem | Miasto | Wieś | Ogółem | Miasto | Wieś |
| 2020 | ogółem | 112805 | 10206 | 102599 | 11021(2018r.) | | |
| 2025 | Ogółem | 113726 | 10308 | 103418 | 11391 | 4318 | 7073 |
| 2025 | Wiek przedprodukcyjny | 20315 | 1679 | 18636 | 1816 | 703 | 1113 |
| 2025 | Wiek produkcyjny ogółem | 72122 | 16373 | 65749 | 7149 | 2670 | 4480 |
| 2025 | • mobilny | 40322 | 3489 | 36833 | 3997 | 1461 | 2535 |
| 2025 | • niemobilny | 31800 | 2884 | 28916 | 3152 | 1208 | 1944 |
| 2025 | Wiek poprodukcyjny | 21289 | 2256 | 19033 | 2426 | 945 | 1481 |
| 2030 | Ogółem | 114144 | 10313 | 103831 | 11433 | 4320 | 7113 |
| 2030 | Wiek przedprodukcyjny | 19080 | 1546 | 17534 | 1706 | 648 | 1058 |
| 2030 | Wiek produkcyjny ogółem | 72439 | 6381 | 66058 | 7181 | 2673 | 4508 |
| 2030 | • mobilny | 37810 | 3252 | 34558 | 3748 | 1362 | 2386 |
| 2030 | • niemobilny | 34629 | 3229 | 31500 | 3433 | 1311 | 2122 |
| 2030 | Wiek poprodukcyjny | 22625 | 2386 | 20239 | 2547 | 999 | 1547 |
| 2035 | Ogółem | 113977 | 10287 | 103690 | 11416 | 4309 | 7107 |
| 2035 | Wiek przedprodukcyjny | 18252 | 1473 | 16779 | 1632 | 617 | 1015 |
| 2035 | Wiek produkcyjny ogółem | 72011 | 6329 | 65682 | 7138 | 2651 | 4487 |
| 2035 | • mobilny | 35130 | 3009 | 32121 | 3482 | 1260 | 2222 |

| | | | | | | | |
|-------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| 2035 | • niemobilny | 36881 | 3320 | 33561 | 3656 | 1391 | 2265 |
| 2035 | Wiek poprodukcyjny | 23714 | 2485 | 21229 | 2646 | 1041 | 1605 |
| 2040 | Ogółem | 113315 | 10228 | 103087 | 11350 | 4284 | 7066 |
| 2040 | Wiek przedprodukcyjny | 17373 | 1405 | 15968 | 1553 | 589 | 965 |
| 2040 | Wiek produkcyjny ogółem | 70759 | 6254 | 64505 | 7014 | 2620 | 4394 |
| 2040 | • mobilny | 32762 | 2864 | 29899 | 3248 | 1200 | 2048 |
| 2040 | • niemobilny | 37996 | 3390 | 34606 | 3766 | 1420 | 2346 |
| 2040 | Wiek poprodukcyjny | 25183 | 2569 | 22614 | 2783 | 1076 | 1707 |
| 2045 | Ogółem | 112336 | 10138 | 102198 | 11252 | 4247 | 7005 |
| 2045 | Wiek przedprodukcyjny | 16727 | 1357 | 15370 | 1495 | 568 | 927 |
| 2045 | Wiek produkcyjny ogółem | 67578 | 5942 | 61636 | 6699 | 2489 | 4210 |
| 2045 | • mobilny | 31572 | 2775 | 28797 | 3130 | 1162 | 1967 |
| 2045 | • niemobilny | 36006 | 3167 | 32839 | 3569 | 1327 | 2243 |
| 2045 | Wiek poprodukcyjny | 28031 | 2839 | 25192 | 3058 | 1189 | 1869 |
| 2050 | Ogółem | 111105 | 10035 | 101070 | 11129 | 4204 | 6925 |
| 2050 | Wiek przedprodukcyjny | 16285 | 1334 | 14951 | 1456 | 559 | 897 |
| 2050 | Wiek produkcyjny ogółem | 63909 | 5613 | 58296 | 6335 | 2351 | 3984 |
| 2050 | • mobilny | 30804 | 2712 | 28092 | 3053 | 1136 | 1917 |
| 2050 | • niemobilny | 33105 | 2901 | 30204 | 3282 | 1215 | 2066 |
| 2050 | Wiek poprodukcyjny | 30911 | 3088 | 27823 | 3338 | 1294 | 2044 |

Zródło: BDL Prognoza ludności dla powiatu płockiego oraz opracowanie własne dla miasta i gminy Gąbin

Przedstawiona w powyższej tabeli prognoza liczby ludności w mieście i gminie Gąbin wykazuje tendencję rosnącą do roku 2030, a następnie do roku 2050 malejącą.

W odniesieniu do 2018 r. liczba ludności ogółem w 2030 r. wzrośnie o około 412 osób tj. o 3,7%. Do roku 2050 prognozuje się spadek liczby ludności ogółem o 304 osoby tj. o 2,7% w stosunku do 2030 r. Prognozowana liczba ludności w 2050 r. będzie jednak większa o około 1% w porównaniu z 2018 r.

Na terenie miasta i gminy Gąbin liczba ludności wykazywała od 2009 r. do 2014 r. tendencję rosnącą (wzrost o 3,4%) a następnie do roku 2018 tendencję spadkową (spadek o 1,1% w stosunku do 2014 r.). Zważywszy na fakt, że ogólnie od 2009 r. liczba ludności na terenie miasta i gminy wzrosła o 2,3% w porównaniu do roku 2018, można założyć że tendencja ta może się utrzymać.

Pozytywnym zjawiskiem na przestrzeni lat 2009-2018 jest utrzymujące się dodatnie saldo migracji, nieznaczny wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym o 0,5% oraz jedynie nieznaczny spadek o 1,1% udziału w ogólnej liczbie ludności osób w wieku produkcyjnym, które to osoby inicjują procesy rozwojowe.

3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej

W 2018 r. wskaźnik dochodów budżetu gminy (4.660,59 zł) na 1 mieszkańca kształtował się nieco poniżej wskaźnika wojewódzkiego (dla gmin bez miast na prawach powiatu: 4.983,56 zł). W stosunku do 2009 r. nastąpił wzrost dochodów w przeliczeniu na 1 mieszkańca o około 83%.

Wskaźnik wydatków budżetu gminy na 1 mieszkańca (4.570,69 zł) w 2018 r. kształtował się poniżej wskaźnika wojewódzkiego (dla gmin bez miast na prawach powiatu: 5.239,41 zł). W stosunku do 2009 r. nastąpił wzrost wydatków w przeliczeniu na 1 mieszkańca o około 87%.

Struktura budżetu Gminy Gąbin na przestrzeni lat 2009 - 2018 charakteryzuje się zmiennością. Ogólnie struktura budżetu gminy jest korzystna - wskaźnik udziału dochodów własnych w 2018 r. wynosił około 35%; udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem w 2018 r. kształtował się na poziomie 16,7%.

Poziom wydatków majątkowych inwestycyjnych z budżetu gminy ma charakter zmienny, jednak ogólnie rosnący. W 2009 r. była to suma 5.943.509,32 zł, w 2018 r. – 8.416.702,25 zł.

Tabela 6. Struktura wydatków z budżetu gminy Gąbin

| Wydatki | 2009 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ogółem zł | 26.373.224,63 | 37.576.137,60 | 38.228.870,92 | 41.107.946,07 | 50.305.007,23 |
| majątkowe inwestycyjne zł | 5.943.509,32 | 5.573.395,04 | 8.031.120,23 | 3.999.040,83 | 8.416.702,25 |
| % majątkowe inwestycyjne | 22,5 | 15,9 | 21,0 | 9,7 | 16,7 |

Zródło: Bank Danych Lokalnych

Sukcesywnie poprawia się sytuacja gminy w zakresie wyposażenia w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej i obiekty infrastruktury:

- rozwinięta sieć wodociągowa - wskaźnik zwodociągowania ogółem wynosi 92,5% (w mieście 93%), tereny rozwojowe posiadają dostęp do publicznej sieci wodociągowej; eksploatowane są następujące ujęcia wody:
 - Plebanka o wydajność 1280 m³/d,
 - Górki o wydajność wynosi 860 m³/dobę,
 - Cermno o wydajność wynosi 730 m³/dobę,
 - Kamień o wydajności 500 m³/dobę,
- uporządkowana gospodarka ściekowa – wskaźnik skanalizowania ogółem wynosi 18,8% (w mieście 54,2%), funkcjonuje oczyszczalnia ścieków w Gąbinie; obciążenie wyrażone równoważną liczbą mieszkańców RLM wynosi 4284 (docelowe wynosi 4633, istnieje rezerwa 7,5%). Sukcesywnie porządkowana jest gospodarka ściekowa poprzez rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej w mieście i zurbanizowanych wsiach. Zdecydowana większość ludności odprowadza ścieki do bezodpływowych zbiorników; ich liczba wzrosła od 2009 r. z poziomu 1617 do 2383 w 2018 r.. Odnotowuje się bardzo niewielkie zainteresowanie budową przydomowych oczyszczalni ścieków (w roku 2018 było ich 47, a w 2009 r. 37).

Poprawia się też stan techniczny dróg – około 85% dróg gminnych będących w zarządzie MiG Gąbin posiada nawierzchnię utwardzoną. Odnotować należy wysoki wskaźnik gęstości dróg gminnych na terenie miasta i gminy – 78,0 km/100 km².

Potrzeby inwestycyjne i możliwości finansowania wykonania sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej

Zaległości w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną dotyczą braku zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej w zurbanizowanych wsiach: Nowe Grabie, Grabie Polskie.

Obecny poziom wydatków majątkowych inwestycyjnych gminy jest na średnim poziomie (16,7% budżetu tj. około 8,4 mln zł). Prognozowany ich wzrost, do kwoty około 1,1 mln zł w najbliższych latach. oraz ewentualne pozyskiwanie środków ze źródeł zewnętrznych co umożliwi finansowanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej w celu objęcia zbiorczym systemem zabudowy w Nowych Grabiach i Grabiach Polskich oraz rozbudowy dróg gminnych na terenach rozwojowych, które będą zagospodarowywane sukcesywnie.

Według informacji uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy kondycja finansowa Gminy jest dobra w zakresie, który umożliwi pozyskiwanie środków z zadań, gdzie wymagany jest udział własny.

Tabela 7. Wieloletnia prognoza finansowa

| <i>Lata</i> | <i>Dochody ogółem</i> | <i>Dochody bieżące</i> | <i>Wydatki ogółem</i> | <i>Wydatki majątkowe</i> | <i>Nowe wydatki inwestycyjne</i> |
|-------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 2021 | 55 466 897 | 55 116 897 | 53 666 897 | 1 101 500 | 145 000 |
| 2022 | 55 649 684 | 55 449 684 | 53 913 592 | 150 000 | 150 000 |
| 2023 | 55 876 758 | 55 676 758 | 54 161 758 | 150 000 | 150 000 |
| 2024 | 56 015 759 | 56 015 759 | 54 333 394 | 110 000 | 110 000 |
| 2025 | 55 950 658 | 55 950 658 | 54 420 658 | 100 000 | 100 000 |
| 2026 | 56 201 103 | 56 201 103 | 54 748 342 | 100 000 | 100 000 |
| 2027 | 56 481 283 | 56 481 283 | 55 150 631 | 100 000 | 100 000 |
| 2028 | 56 759 587 | 56 759 587 | 55 569 587 | 50 000 | 50 000 |
| 2029 | 56 713 865 | 56 713 865 | 55 813 865 | 50 000 | 50 000 |
| 2030 | 56 535 652 | 56 535 652 | 55 995 652 | 50 000 | 50 000 |

Tabela 8. Wykaz przedsięwzięć inwestycyjnych

| <i>Nazwa przedsięwzięcia</i> | <i>Okres realizacji</i> | <i>Nakłady w zł</i> |
|---|-------------------------|---------------------|
| Infrastruktura wodociągowa wsi: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Potrzebna, Ludwików, Nowa Korzeniówka, Stara Korzeniówka, Górki, Nowe Grabie i Gąbin • Przebudowa stacji uzdatniania wody w | 2018 r. | 168.756,66 |

| | | |
|---|---------|--|
| <i>miejsowości Kępina - Plebanka i Kamień-Słubice</i> | | 13.432,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Górki, Nowe Grabie, Guzew, Ludwików, • Przebudowa stacji uzdatniania wody w miejscowości Kępina - Plebanka • Budowa sieci wodociągowej w Gąbinie | 2019 r. | 389.212,66 9.255,00 207.145,30 |
| Gospodarka ściekowa i ochrona wód: | | |
| • Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Gąbin | 2018 r. | 24.793,54 |
| • Budowa sieci wodociągowo - kanalizacyjnej w miejscowości Gąbin | 2019 r. | 86.515,16 |
| Drogi publiczne: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Budowa dróg w miejscowości Czermino, Potrzebna, Borki, Troszyn Polski, Górki, Jordanów, Ludwików, Nowe Grabie, Kamień Słubice, Okolusz, Rumunki, Guzew, Nowy Troszyn, Koszelew, Dobrzyków, Stara i Nowa Korzeniówka • Budowa dróg gminnych • Budowa dróg w miejscowości Gąbin (również wraz z kanalizacją deszczową) • Budowa ścieżki pieszo-rowerowej Kępina - Czermino - Wymyśle Polskie | 2018 r. | 289.999,30 439.688,93 974.604,77 164.746,68 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Budowa dróg gminnych • Budowa ścieżki pieszo-rowerowej przy drodze wojewódzkiej Nr 575 i Nr 574 | 2019 r. | 2.066.173,46 43.070,43 |
| Oświetlenie ulic, placów i dróg: | | |
| • W miejscowości Dobrzyków, Rumunki, Kępina-Plebanka, Strzemeszno, Guzew, Borki, Troszyn Polski, Nowe Grabie, Nowa Korzeniówka, Stara Korzeniówka | 2018 r. | 83.440,72 |
| • W miejscowości Borki Górne, Dobrzyków, Kępina - Plebanka, Konstantynów, Koszelew, Rumunki, Gąbin, Guzew | 2019 r. | 90.569,11 |
| Szkoły Podstawowe i żłobki: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Modernizacja SP w Nowym Kamieniu (II etap), rozbudowa SP w Nowym Grabiu • Budowa żłobka w Nowym Grabiu | 2018 r. | 247.041,10 197.438,00 |
| • Rozbudowa Szkoły Podstawowej oraz Punktu Przedszkolnego w Nowym Grabiu | 2019 r. | 1.277.322,60 |

4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Procesy koncentracji urbanizacji w gminie pozostają w jednostkach osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: miasto Gąbin oraz wsie Dobrzyków, Nowe Grabie, Grabie Polskie, które pełnią rolę wsi wielofunkcyjnych skupiających usługi, mieszkalnictwo, działalność gospodarczą, rekreację. Zawansowane procesy urbanizacyjne, wysoki stopień koncentracji ludności i działalności gospodarczej zaobserwowano w miejscowościach:

- największa liczba ludności: miasto Gąbin oraz wsie: Dobrzyków, Czermno, Koszelew, Topólno, Troszyn Polski, Grabie Nowe,
- największa ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: Gąbin, Dobrzyków, Nowe Grabie,
- największy ruch inwestycyjny: Gąbin, Nowe Grabie, Górki,

W związku z polityką krajową wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich i walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, niektóre miejscowości w gminie przestają pełnić funkcje tylko rolnicze, następuje restrukturyzacja funkcjonalna osadnictwa w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej rekreacyjnej oraz usługowej szczególnie związanej z turystyką i rekreacją. Restrukturyzacji funkcjonalnej podlegają m.in. wsie: Nowe Grabie, Górki, Karolew. Tereny zabudowane zajmują około 4,2% powierzchni miasta i gminy.

Gospodarka przestrzenna w mieście i gminie prowadzona jest w oparciu o 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Największy zakres obejmują: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzony Uchwałą Nr 218/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r. i Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzony Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r., pozostałe plany dotyczą pojedynczych działek.

Popyt na tereny mieszkaniowe kształtują 2 grupy procesów:

- zewnętrzne stymulowane atrakcyjnością gminy Gąbin (walory przyrodniczo-krajobrazowe dające jakość środowiska zamieszkania, utrzymujące się dodatnie saldo migracji) oraz stabilnością otoczenia zewnętrznego (warunki makroekonomiczne - dostępność kredytów, podaż gruntów budowlanych, przepisy dot. decyzji o warunkach zabudowy),
- wewnętrzne wynikające ze struktury ludności i jej potrzeb, w przypadku gminy Gąbin jest to prognozowany wzrost liczby ludności oraz wzrost powierzchni mieszkaniowej.

Czynnikiem ekonomicznym jest wzrost zamożności społeczeństwa szczególnie mieszkańców pobliskich miast, umożliwiających w aktualnych warunkach społeczno-gospodarczych zamianę mieszkania na lepsze – obszerniejsze i położone w atrakcyjnym miejscu oraz budowę domów letniskowych, a nawet tzw. drugich domów poza miastem na obszarach wiejskich. Z kolei wzrost liczby podmiotów gospodarczych (o 83% w stosunku do 2009 r.) kształtuje popyt na tereny prawnie przygotowane do rozwoju działalności. Taki popyt przekłada się na procesy przestrzenne m.in. system komunikacyjny, rozrost przestrzenny jednostek osadniczych.

Dla gminy Gąbin jako gminy o walorach przyrodniczo-krajobrazowych i położonej w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Płocka ma też znaczenie fakt, że popyt na tereny mieszkaniowe wynika z poszukiwania atrakcyjnego środowiska do zamieszkania i wypoczynku. Motywem rozwoju terenów mieszkaniowych nie są przesłanki wynikające z struktury demograficznej ludności, ale jest to relacja podażowa mająca spowodować przyciągnięcie nowych mieszkańców. W tzw. koszyku popytu na tereny mieszkaniowe czynnik demograficzny stanowi ok. 35%, a czynnik ekonomiczny 40%.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Miasto i Gmina Gąbin odnotowuje nieznaczny wzrost liczby ludności: od 2009 r. do 2019 r. liczba mieszkańców zwiększyła się o 2,3%. Na przestrzeni ostatnich lat odnotowuje się dodatnie saldo migracji. Prognozy demograficzne dla powiatu plockiego przedstawiają wzrost liczby ludności ogółem do 2030 r. o około 1,2% w porównaniu z 2020 r., a następnie jej spadek do roku 2050 o około 2,7% w odniesieniu do 2030r. Opracowana na tej podstawie prognoza liczby ludności w mieście i gminie Gąbin do roku 2030 wykazuje tendencję wzrostową. Prognozowana liczba ludności w 2050 r. będzie jednak większa o około 1% w porównaniu z 2018 r.

Zważywszy na fakt, że ogólnie od 2009 r. liczba ludności na terenie miasta i gminy wzrosła o 2,3% w porównaniu do roku 2018, można założyć że tendencja ta może się utrzymać. Zakładając utrzymanie się istniejącego trendu wzrostu liczby ludności w perspektywie 30 letniej w mieście i gminie Gąbin przybędzie ok. 780 mieszkańców (w stosunku do 2018 r.). Utrzymujące się tendencje w zakresie demografii będą generowały zapotrzebowanie na nową zabudowę. Należy też zauważyć, że w gminie przybywa mieszkańców niezameldowanych, którzy wybierają tu swoje miejsce zamieszkania budując tzw. II domy.

W związku z powyższym określając maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę odniesiono się do analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych:

- analizy ruchu budowlanego – ok. 60 (miasto) i 156 (gmina) wypisów z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rocznie,
- analizy obrotu nieruchomościami o powierzchni do 1ha - 45 transakcji /rok,
- chłonności turystycznej, która pozwala na korzystanie ze środowiska gminy maksymalnie ok. 44000 osobom,
- złożonych wniosków do Studium generujących zapotrzebowanie w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej,
- sukcesywny wzrost liczby osób niezameldowanych w gminie płacących podatki od nieruchomości,
- adaptowanie terenów podzielonych na działki budowlane z rozpoczętymi procesami zabudowy – uregulowanie stanu istniejącego,
- niepewności procesów rozwojowych, która pozwala na zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę o ok. 30%.

Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych ustalono:

- gmina posiada stabilną sytuację finansową,
- liczba podmiotów gospodarczych w 2018 r. wzrosła o około 33% w stosunku do 2009 r.,
- z roku na rok wzrasta przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, w 2018 r. wzrosła o 7,2% w stosunku do 2009 r., natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 30,9 m² i wzrosła o 18,4% w stosunku do 2009 r.,
- utrzymujące się na przestrzeni lat dodatnie saldo migracji,

- sukcesywna poprawa dostępności komunikacyjnej i wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- analiza ruchu budowlanego w gminie (średnia z ostatnich lat ok. 246 wypisów z planów /rok),
- liczba nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie w latach 2009-2018 (wg GUS) kształtuje się na poziomie – 460 budynki,
- liczba wydanych pozwoleń na budowę dla nowych budynków mieszkalnych kształtuje się na poziomie – ok. 50 budynków rocznie.

Tabela 9. Wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia nowych budynków oraz budynki nowe oddane do użytkowania

| | 2009 | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 |
|---|------|------|-------|------|------|
| Pozwolenia na budowę i zgłoszenia nowe budynki ogółem, w tym: | - | - | - | - | 56 |
| • budynki jednorodzinne | - | - | - | - | 56 |
| Pozwolenia na budowę i zgłoszenia nowe budynki niemieszkalne, w tym: | - | - | - | - | 15 |
| • hotele i zakwaterowania turystycznego | - | - | - | - | 1 |
| • handlowo - usługowe | - | - | - | - | 3 |
| • transportu i łączności | - | - | - | - | 1 |
| • pozostałe | - | - | - | - | 10 |
| Pozwolenia na budowę i zgłoszenia obiekty inżynierii lądowej i wodnej | - | - | - | - | 64 |
| Budynki nowe oddane do użytkowania ogółem, w tym: | 40 | 65 | 75 | 47 | 49 |
| • mieszkalne | 39 | 62 | 71 | 37 | 41 |
| • niemieszkalne | 1 | 3 | 4 | 10 | - |
| Pow. użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych w m ² | 5569 | 8491 | 10169 | 5540 | 5609 |
| Pow. użytkowa nowych budynków niemieszkalnych w m ² | 622 | 207 | 1736 | 1160 | - |

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Tabela 10. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2009-2019

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| mieszkalne | 39 | 36 | 42 | 62 | 50 | 71 | 40 | 37 | 41 | 41 |
| niemieszkalne | 1 | 3 | 5 | 3 | 10 | 4 | 8 | 10 | 8 | - |

Z uwagi na realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, obliczając zapotrzebowanie odniesiono się do powierzchni terenu określonej w hektarach. Przyjęto wielkość działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planów miejscowych - 800m² (dla zabudowy mieszkaniowej) i 1000m² (dla zabudowy produkcyjno -usługowej).

Na podstawie prognoz demograficznych przyjmując średnio 3 osoby zamieszkujące 1 dom, wynika zapotrzebowanie na ok. 21ha powierzchni na zabudowę o funkcji

mieszkaniowej. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych i zwiększając zapotrzebowanie o 30%, otrzymujemy ok. 27ha. Zakładając wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 maksymalne w skali miasta i gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy i wynikające z prognoz demograficznych wyniesie ok. 81 000m².

Analiza ruchu budowlanego na podstawie wypisów z planów miejscowych wykazuje, że rocznie powstaje średnio ok. 90 zamierzeń dotyczących budowy nowych obiektów, z czego ok. 63 dotyczy budynków mieszkalnych, a 17 budynków usługowych.

Z powyższego wynika roczne zapotrzebowanie terenów na nową zabudowę w ramach funkcji:

- mieszkaniowej (63 nowych budynków na działkach ok. 800m²) - ok. 5,1 ha,
- usługowo-produkcyjnej (17 obiektów na działkach ok. 1000 m²) – ok. 1,7 ha.

W perspektywie 30 lat powyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę kształtuje się następująco dla funkcji:

- mieszkaniowej ok. 150 ha,
- usługowo-produkcyjnej – 51 ha.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i zwiększając zapotrzebowanie o 30% wynosi ono dla funkcji mieszkaniowej ok. 195ha, dla funkcji usługowo-produkcyjnej 66 ha, co daje przy intensywności zabudowy mieszkaniowej 0,3 około 585 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Natomiast analiza odniesiona do liczby nowych budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie gminy w latach 2009-2018 przedstawia się następująco: powstało 460 budynków mieszkalnych i 52 usługowych. Przyjmując, że w następnych 30 latach tendencja się utrzyma powstanie:

- 1380 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych co zajmie 110 ha (przyjmując wielkość działki budowlanej 800m²),
- 156 budynków niemieszkalnych (usługowych) co zajmie 15,6 ha (przyjmując wielkość działki budowlanej 1000m²).

Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych są to:

- 1794 budynki mieszkalne, które zajmą powierzchnię 143,5ha, co daje przy intensywności zabudowy 0,3 około 430 560 m² powierzchni użytkowej zabudowy,
- 156 budynków usługowych, które zajmą powierzchnię 15,6ha, co daje przy intensywności zabudowy 0,6 około 93 600 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

W sumie jest to zapotrzebowanie na około 159,1 ha gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

Analizując fakt, że z roku na rok wzrasta przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - w 2018 r. wynosiła 30,9 m² (w skali gminy jest to 340548,9 m²) i wzrosła o 18,4% w stosunku do 2009 r.. Zakładając dalszy wzrost powierzchni mieszkania na 1 mieszkańca na tym poziomie, w perspektywie 30letniej otrzymujemy 569 800m² czyli zwiększa się zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową o 229 250m² (przy założeniu niepewności procesów rozwojowych o ok. 290 000m²). Przyjmując że w tej perspektywie powierzchnia 1 mieszkania będzie wynosiła 132m² (w 2018 – 90,7m² i wzrosła o 13,3% na przestrzeni 2009-2018) otrzymujemy 2196 nowych mieszkań realizowanych w

budynkach jednorodzinnych na działkach 800m², co powoduje zapotrzebowanie na ok. 175,6ha terenów zabudowy mieszkaniowej.

Z powyższych analiz wynika, że procesy związane ze wzrostem standardu życia mieszkańców miasta i gminy oraz gmin okolicznych, w tym miast, generują zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Wnioski, które wpłynęły do Urzędu Miasta i Gminy w/s zmiany przeznaczenia terenów z funkcji rolniczej na funkcje mieszkaniową jednorodziną (Nowe Grabie, Grabie Polskie, Górki), rekreacyjną (Dobrzyków, Karolew, Borki, Piaski), usługową (Gąbin, Kamień, Czermno) wskazują na postępujący proces koncentracji urbanizacji gminy w ukształtowanych jednostkach osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Przyjęcie wprost zapisu /art. 2 pkt 1 ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych/, że jednostką osadniczą jest wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczną zamieszkaną przez ludzi, nie pozwala na bilansowanie innych funkcji.

Delimitując obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy wzięto pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwojowe, dostępność do systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Zasięg tych obszarów obejmuje istniejące zagospodarowanie oraz tereny przygotowane do zabudowy w granicach jednostki osadniczej, charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej i wyposażeniem w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i częściowo kanalizacyjne.

W granicach gminy za obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej uznano miejscowości Dobrzyków, Nowe Grabie i Grabie Polskie, Górki. W gminie występują też bardzo korzystne uwarunkowania sprzyjające rozwojowi funkcji rekreacyjnych związanych z rekreacją pobytową ulegającą przekształceniu w budownictwo mieszkaniowe często tzw. „drugie domy”. Funkcję wsi letniskowych pełnią miejscowości Ludwików, Karolew, Borki.

Tereny istniejącego zagospodarowania w granicach funkcjonalno-przestrzennej struktury tych jednostek osadniczych są w małym stopniu zainwestowane (ok. 30%), w związku z tym możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy mieszkaniowej dotyczy obszarów o powierzchni ok. 228ha (684 000m² p.u.).

Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Na terenie miasta i gminy Gąbin obowiązują 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które swoim zasięgiem obejmują całą powierzchnię miasta i gminy. Określone w nich tereny przeznaczone na rozwój funkcji użytkowych zajmują powierzchnię:

- 3 788 ha tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej

- 1 184 ha tereny o dominacji funkcji usługowej.
- 2 340 ha tereny z funkcją zagrodową
- 292 ha tereny komunikacji
- 3 510 ha tereny zieleni i wód
- 5 850 ha tereny rolnicze.

Z analizy przeznaczenia terenów w granicach miasta Gąbina wynika następujący rozkład:

- tereny MN zajmują 125 ha
- tereny MNU, UMN zajmują 127 ha,
- tereny U, US zajmują 23 ha
- tereny PU zajmują 35 ha
- tereny MW stanowią 1,4 ha

W związku z tym, że plany miejscowe obejmują też obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych – chłonność tych terenów została uwzględniona w poprzednim podrozdziale. Pozostałe tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę zostały w niewielkim stopniu zainwestowane. Do wyznaczenia chłonności obszarów w planach miejscowych korzystano ze wskaźników zawartych w tych planach dotyczących:

- około 30% danego obszaru przeznaczonego pod zabudowę zostanie zagospodarowane na układ komunikacyjny,
- powierzchnia zabudowy stanowi 30-50% działki budowlanej,
- intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej najczęściej wynosi 0,3

Określone w miejscowych planach tereny istniejącego i projektowanego do rozwoju układu osadniczego (bez funkcji zagrodowej) zajmują ok. 36% powierzchni miasta i gminy.

Dokonując analizy terenów objętych planami stwierdzono:

- funkcje mieszkaniowe stanowią ok. 26% powierzchni objętej planami,
- funkcje usługowo-produkcyjne stanowią ok. 8% powierzchni objętej planami.

Analizując stopień zainwestowania w poszczególnych planach, który kształtuje się w wielkościach od 60% (Gąbin) do 30% (Nowe Grabie, Grabie Polskie, Górki) przyjęto, że powierzchnia zainwestowana zajmuje:

- ok. 98 ha (zabudowa mieszkaniowa) na terenie gminny,
- ok. 150 ha (zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa) w mieście Gąbin,
- ok. 35ha (zabudowa usługowa i produkcyjna) w mieście Gąbin i wsi Dobrzyków.

Na tej podstawie obliczono chłonność położonych na terenie miasta i gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem istniejącej zabudowy, z możliwością lokalizowania nowej zabudowy:

- o funkcji mieszkaniowej, która wynosi 97ha (485 000m² p. u.) w mieście i 228ha (684 000 p.u.) w gminie,
- o funkcji usługowej i produkcyjnej – 23 ha (92 000 p.u.) w mieście Gąbin.

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę

Odnosząc się do uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych należy stwierdzić, że utrzymujące się tendencje w zakresie demografii w mieście i gminie tylko w nieznacznym stopniu będą generowały zapotrzebowania na nową zabudowę, dlatego określając zapotrzebowanie na nową zabudowę odniesiono się do uwarunkowań wynikających z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych:

- postępujący wzrost ilości podmiotów gospodarczych mieście i gminie,
- ruch inwestycyjny na podstawie wypisów z MPZP dla budynków mieszkalnych, z którego wynika zapotrzebowanie ok. 195 ha, (ok. 585 000 m² p.u.) w perspektywie 30 lat z uwzględnieniem niepewności procesów,
- ruch inwestycyjny w gminie na podstawie budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania, z którego wynika zapotrzebowanie ok. 143,5 ha, (ok. 430 560 m² p.u.) w perspektywie 30 lat z uwzględnieniem niepewności procesów jest 48,2ha,
- wzrost powierzchni mieszkaniowej, z którego wynika zapotrzebowanie ok. 176,5ha (ok. 560 000 m² p.u.) perspektywie 30 lat z uwzględnieniem niepewności procesów,
- popyt na tereny mieszkaniowe wynikający z alokacji zasobów mieszkaniowych w pobliskich miastach,
- nie przekroczenie chłonności środowiska – standardy środowiska są zachowane, gmina nie jest objęta programami naprawczymi,
- istniejące rezerwy w obiektach i urządzeniach infrastruktury pozwalające na obsługę wyznaczonych terenów rozwojowych.
- wielkość obszarów istniejącego zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej w ramach układów funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych gminie wynosi 356ha (1 068 000m² p. u.), przyjmując że są w 30% zainwestowane – możliwość lokalizowania nowej zabudowy dotyczy powierzchni 228ha (684 000m² p.u.).

Za maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę uznano zapotrzebowanie wynikające z analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych przyjmując z literatury (Rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług społecznych w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wyd. TUP), że w tzw. koszyku popytu na tereny mieszkaniowe czynnik demograficzny stanowi ok. 35%, a czynnik ekonomiczny 40%.

Motywy rozwoju terenów mieszkaniowych nie są tylko przesłanki wynikające z struktury demograficznej ludności, ale jest to relacja podażowa mająca spowodować przyciągnięcie nowych mieszkańców. Wobec powyższego mając na względzie

- walory środowiska zamieszkania,
- popyt na tereny mieszkaniowe wynikający z alokacji zasobów mieszkaniowych w pobliskich miastach oraz rekreacji pobytowej - realizowana zabudowa mieszkaniowa dotyczy zabudowy letniskowej i tzw. „drugich domów mieszkalnych”,
- nie przekroczenie chłonności środowiska - przyjęte wielkości zwiększą powierzchnię zabudowaną w gminie o 0,3% co razem z istniejącą powierzchnią

zabudowaną ok. 4,2% nie przekroczy 5% - udział zabudowy technicznej poniżej 5% nie powoduje technicznej degradacji struktury ekologicznej,

– ciągłość planistyczną

utrzymano kierunki zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy wg różnych funkcji określone w obowiązującym Studium z 1999r..

Z porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (195ha) wynika, że nie przekroczy ono chłonności obszarów istniejącego zagospodarowania w granicach jednostek osadniczych (228ha) oraz obszarów przeznaczonych w obowiązującym Studium i planach miejscowych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej (3778ha). Utrzymano więc kierunki zagospodarowania określone w Studium z 1999r. Tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej wyznaczono w granicach obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Górki, Nowe Grabie.

Reasumując w projekcie zmiany Studium miasta i gminy wskazano tereny pod zabudowę wg poszczególnych funkcji w oparciu o istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone do rozwoju zabudowy w obowiązującym Studium z 1999r. dokonując nieznacznej korekty funkcji wynikającej z restrukturyzacji funkcjonalnej obszarów wiejskich.

Z porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę usługowo-produkcyjną (66ha) wynika, że nie przekracza ono chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązującym Studium i planach miejscowych (ok. 1184ha) pod zabudowę usługowo-produkcyjno-składową.

Ze względu na specyfikę zabudowa usługowa, produkcyjna, rekreacyjna nie musi odzwierciedlać wprost zmian demograficznych, wartości zapotrzebowania na tego rodzaju zabudowę posiadają orientacyjny charakter, gdyż wymagają powierzchni w zależności od rodzaju działalności.

W gminie występują bardzo korzystne uwarunkowania sprzyjające rozwojowi funkcji rekreacyjnych. Utrzymanie terenów związanych z rekreacją, turystyką wynika z analiz społecznych: popytu zewnętrznego na walory środowiska zamieszkania i rekreacji, określonych już w obowiązującym Studium terenów związanych z obsługą rekreacji, które są odpowiedzią na zasady zagospodarowania określone w PZP Województwa Mazowieckiego.

Wyznaczone w Studium tereny potencjalnego rozwoju usytuowane są w większości na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, stanowiących kontynuację tych obszarów i na obszarach przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej, elektroenergetycznej i wodociągowej, a także w granicach jednostki Szczutowo do sieci kanalizacyjnej.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. WSTEP

Dokument pod nazwą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą koordynacji wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych, a zarazem jest opracowaniem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium tym uwzględnione muszą być uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy
- obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych
- obszary, dla których sporządzanie mpzp jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,*
- *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,*
- *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym kulturowego,*
- *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,*
- *kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu*

lokalnym i ponadlokalnym,

- *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych i innych wymagań,*
- *kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,*
- *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji*

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej jako środek informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej odnośnie zagospodarowania terenów poszczególnych działek w miejscowościach **Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno, Górki, Rada Miasta i Gminy Gąbin** podjęła Uchwałę Nr 114/XVII/2019 z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Gąbin** określając jako zakres zmian tereny działek o numerach ewidencyjnych:*

- *260, 189, 34 w mieście Gąbin,*
- *704, 679, 680, 688, 695, 330/4 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,*
- *190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków,*
- *46/2 w obrębie geodezyjnym Karolew,*
- *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,*
- *79/7 w obrębie geodezyjnym Lipińskie,*
- *119, 118 w obrębie geodezyjnym Stary Kamień,*
- *120 w obrębie geodezyjnym Borki,*
- *121 w obrębie geodezyjnym Koszelew,*
- *21, 22 w obrębie geodezyjnym Piaski,*
- *180/3 w obrębie geodezyjnym Czermno,*
- *250/17 w obrębie geodezyjnym Górki.*

Powyższa sytuacja ma związek z rozwojem aktywności gospodarczej, w tym rekreacyjnej oraz zaistniałymi podziałami na działki budowlane na terenach dotychczas określonych jako rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna. Nie bez znaczenia jest też fakt podmiejskiego położenia Gminy (graniczy z miastem Płock) oraz wynikającą z tych uwarunkowań presja urbanizacyjna w zakresie funkcji mieszkaniowych.

Treść zmiany „Studium” wyróżniono kursywą.

Zmiany w „Studium” zatwierdzone Uchwałą Nr 121/XIX/2008 z dnia 29 sierpnia 2008 r. wyróżniono kolorem niebieskim.

Zmiany w Studium wprowadzone zarządzeniami zastępczymi Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 czerwca 2017 r., z dnia 20 sierpnia 2019r. i z dnia 23 grudnia 2020r. oznaczono kolorem zielonym kursywą.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu miasta i gminy w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

II. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- na terenie gminy występuje obszar chronionego krajobrazu, są 2 rezerwaty, *obszary Natura 2000*, obszar znajduje się w systemie ekologicznym ECONET - POLSKA, wyższa od średniej wojewódzkiej lesistość gminy (Wojewódzki program zwiększania zalesienia zakłada wzrost powierzchni leśnej w gminie i mieście o 6% do 2020 r.) korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne
- walory przyrodniczo - krajobrazowe zwłaszcza bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów leśnych, z których część może być wykorzystana rekreacyjnie, są niewątpliwym atutem miasta
- Miasto i Gmina Gąbin leżą w strefie o dobrym stanie higieny atmosfery, nie notuje się przekroczeń wartości dopuszczalnych (*oprócz PM 10*), wypełnienie tła wynosi 40 %, możliwość lokalizacji przemysłów wysokich technologii (dobra jakość środowiska) np. w Górkach, korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb
- Miasto i gmina jest członkiem Stowarzyszenia Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego, istnieją możliwości rozwoju następujących form turystyki: turystyka krajoznawcza (szlaki wędrówek pieszych, konnych, rowerowych), agroturystyka, tereny budownictwa letniskowego (Ludwików), specjalistycznej (łowiectwo)
- Miasto Gąbin posiada obiekty dziedzictwa kulturowego, na terenie gminy występują też obiekty zabytkowe, domy i zagrody co można wykorzystać rozwijając funkcję turystyczną
- zmieniła się struktura gospodarki, wzrosła liczba podmiotów gospodarczych, w większości jest to sektor prywatny. Liczba podmiotów gospodarczych na 10 000 Mk jest w przedziale powyżej średniej ~~wojewódzkiej~~ *dla powiatu plockiego*
- wzrasta liczba zatrudnionych w sektorze prywatnym
- *znaczący spadek bezrobocia w ostatnich latach*
- rozwijające się szkółkarstwo na terenach rolnych wokół m. Gąbina
- możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju agroturystyki
- południową część gminy stanowią tereny upraw rolnych o dobrej klasie bonitacji gleb co umożliwia rozwój rolnictwa (preferowane rolnictwo wielokierunkowe, ogrodnictwo)
- występowanie złóż kopalin pospolitych, stwarza możliwość rozwoju w oparciu o ich

wydobycie i przetwarzanie - Topólno, Wymyśle Nowe

- wolne obiekty i obszary są szybko zagospodarowywane, miasto Gąbin posiada niewielkie tereny ofertowe
- Miasto Gąbin posiada szkolnictwo ponadpodstawowe, które cieszy się dużym zainteresowaniem młodzieży, *dobry stan infrastruktury społecznej*
- *Budżet miasta i gminy Gąbin na koniec 2018 r. zamknął się nadwyżką budżetową w wysokości 989.487,63 zł*
- ~~38 % wydatków budżetu gminy przeznaczone jest~~ *Uchwałą Rady Miasta i Gminy na inwestycje, wydatki inwestycyjne miasta i gminy na 1 mieszkańca kształtują się na poziomie średniej wojewódzkiej, wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy o ciągłym powiększaniu majątku trwałego miasta i gminy*
- ~~ustabilizowany przyrost naturalny~~ *utrzymujące się dodatnie saldo migracji-*
- Prognoza demograficzna zakłada stabilizację liczby ludności z niewielkim przyrostem na terenie gminy
- prawie wyłącznie prywatna własność gruntów
- występują tereny ofertowe do zainwestowania, duże obszary, ~~warunkiem ich udostępniania jest sporządzenie~~ *objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i poprawa częściowo wyposażone w media, tereny te posiadają zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego zatwierdzone w obowiązującym planie ogólnym miasta i gminy zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze*
- miasto konsekwentnie realizuje zabezpieczenie terenów w media (systemy uzbrojenia terenu). Funkcjonuje oczyszczalnia ścieków, gęstość telefoniczna jest powyżej średniej wojewódzkiej
- *zrealizowana obwodnica miasta Gąbina w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 577 usprawniła ruch tranzytowy a jednocześnie poprawiła warunki akustyczne i sanitarne w centrum miasta*
- ~~projektowany~~ *nowy* most w Płocku i ~~budowany~~ *w* Wyszogrodzie powodują zwiększenie atrakcyjności drogi krajowej nr 575 stanowiącej najkrótsze połączenie między przeprawami po południowej stronie Wisły, wzdłuż drogi powstanie pas aktywizacji gospodarczej (już jest ten proces widoczny - nacisk na inwestowanie wokół tej drogi w Dobrzykowie i Korzeniówce), jednocześnie jest to obszar chronionego krajobrazu i obowiązują pewne obostrzenia dla rozwoju gospodarczego
- część płn.-zach. gminy graniczy z ~~nowoprojektowaną~~ *przeprawą* mostową przez Wisłę dla m.Płocka i stanowi strefę urbanizacyjną związaną z miastem (Górki Dobrzykowskie), część osób z tych terenów dojeżdża do pracy do Płocka
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia i stacja redukcyjna pozwoli na wykorzystanie gazu - czystego ekologicznie paliwa i poprawi stan higieny atmosfery, a dobra jakość środowiska przyciąga turystów, inwestorów i stwarza lepsze warunki życia stałym mieszkańcom
- dostępność do linii elektroenergetycznych WN 110 kV co umożliwia powstanie

inwestycji o zapotrzebowaniu mocy 1 MW.

III. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ

- położenie północnej części gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co powoduje konieczność harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi
- ograniczenie w zagospodarowaniu terenów GZWP (Główny zbiornik wód podziemnych) - płn.-zach. część gminy
- sąsiedztwo lasów od północy i dobrych gleb od południa determinuje rozwój przestrzenny miasta
- pozaklasowa jakość wód rzeki Wisły i Nidy Gąbinianki stanowiących ważny element walorów przyrodniczo - krajobrazowych
- północne tereny gminy narażone są na zagrożenie powodziowe ze strony Wisły
- mało korzystne warunki do produkcji rolnej, rozdrobnienie, niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw, mało gospodarstw powyżej 15 ha, 63 70% to gospodarstwa o wielkości do 10 ha, produkcja roślinna i zwierzęca kształtuje się poniżej średniej wojewódzkiej, przetwórstwo rolno - spożywcze słabo rozwinięte - niedoinwestowane. Wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej poniżej średniej wojewódzkiej, wskaźnik bonitacji gleb 0,88.
- zdecydowaną większość w użytkowaniu terenów stanowi własność prywatna. Mienie komunalne gminy, Skarbu Państwa (dostępniejsze do zagospodarowania) stanowi małą część, mały udział własności komunalnej w strukturze własności gruntów utrudnia realizację przedsięwzięć publicznych.
- ~~wydatki inwestycyjne miasta i gminy na 1 mieszkańca mieszczą się poniżej średniej wojewódzkiej,~~
- następuje wyludnianie terenów północno - wschodnich gminy - Troszyn, niekorzystna struktura demograficzna, zubożenie ludności
- *niekorzystna struktura demograficzna – ujemny przyrost naturalny, wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym*
- ~~gmina nie posiada płynności finansowej i zaciąga kredyty na bieżące wydatki, wskaźnik zadłużenia budżetu wynosi~~
- niedostateczne wyposażenie w usługi gastronomiczne i noclegowe obsługujące ruch turystyczny; monofunkcyjność gminy - obsługa rolnictwa
- ~~niezadawalający stan infrastruktury społecznej~~
- poziom bezrobocia utrzymuje się powyżej średniej krajowej i wojewódzkiej
- niski stopień wyposażenia w systemy uzbrojenia terenów na obszarach wiejskich (brak systemów kanalizacyjnych) wskaźnik zwodociągowania poniżej średniej wojewódzkiej, brak gazu przewodowego. Niedostatecznie rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej w mieście (południowa część)
- znaczna uciążliwość systemu transportowego w mieście (hałas dokuczliwy), drogi ~~krajowe~~ wojewódzkie o znacznym natężeniu ruchu przebiegają przez środek miasta.

Przewożone są też ładunki niebezpieczne

- linie elektroenergetyczne WN 220 kV i 110 kV stanowią przestrzenne ograniczenie zagospodarowania terenu w pasie do 60 m. Rurociąg produktowy PERN też ogranicza zagospodarowanie ~~w pasie 200 m~~
- Centrum Radiowo - Nadawcze - gdyby odbudowano maszt, może wystąpić obszar ograniczonego użytkowania, obecnie jest to obszar problemowy, gmina nie może decydować o jego zagospodarowaniu, a właściciel nie podejmuje działań.

IV. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego (Gostynińsko -Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu, *obszary Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły i Dolina Środkowej Wisły*) przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej źródło utrzymania ludności (aktywizacja terenów wzdłuż drogi nr 575, Dobrzyków, Korzeniówka, Potrzebna)
- konieczność zachowania zasobów kulturowych (strefy ochrony konserwatorskiej BI, B2, B3 w Gąbinie i obiekty zabytkowe we wsiach) i walorów krajobrazowych (powiązanie doliny Nidy z pradoliną Wisły; koncepcja strefy ochrony konserwatorskiej) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów
- stabilizacja liczby ludności; niekorzystna struktura demograficzna ~~północno-wschodnich terenów~~ *ludności, ubożenie ludności*
 - poziom bezrobocia kształtuje się powyżej średniej krajowej i wojewódzkiej
 - bariera infrastrukturalna - niski stopień wyposażenia w systemy uzbrojenia terenów na obszarach wiejskich, budowa wodociągów bez kanalizacji i utylizacji ścieków
 - brak szerszego wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta i gminy jako podstawy rozwoju turystyki
- konfliktowy przebieg (ruch tranzytowy) drogi nr ~~577~~ 574 przez centrum miasta
- rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego
- mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej
- zabudowa obszarów o walorach środowiskowych i zagrożeniu powodziowym (Dobrzyków, Jordanów, inwestowanie przy drodze nr 575, w obszarze Chronionego Krajobrazu (bez kompleksowych systemów oczyszczania ścieków)

V. OCENA ZACHODZĄCYCH ZMIAN

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

- Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego miasto i gmina Gąbin położone są w obszarze funkcjonalnym: „**wiejskie obszary funkcjonalne uczestniczące w procesach rozwojowych**”, który obejmuje tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, położone w strefie oddziaływania

potencjału rozwojowego miast, charakteryzujące się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i co za tym idzie ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. Na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

• Zasady zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarze funkcjonalnym obejmują między innymi:

- ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochronę gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Realizacja celów rozwoju Miasta i Gminy Gąbin wiąże się z przekształceniem jakościowym i ilościowym istniejącego zagospodarowania. Określając kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględniono też bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ograniczają się głównie do restrukturyzacji funkcjonalnej istniejących i określonych w obowiązującym Studium terenów zabudowy zagrodowej i terenów potencjalnej lokalizacji zabudowy rekreacyjnej i turystycznej w kierunku rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz określeniu terenów związanych głównie funkcją rekreacyjną i wypoczynkiem. Nowe tereny do urbanizacji usytuowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Jako generalny kierunek rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy powinny też wynikać z audytu krajobrazowego, w tym uwzględniać zawarte w nim rekomendacje i wnioski. Dotychczas jednak nie sporządzono audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego.

1. Struktura przestrzenna

Następuje różnicowanie przestrzenne wynikające ze zmian gospodarczych a przede wszystkim:

- zmniejszenie się dochodów w rolnictwie
- rozwój sektora prywatnego
- zwiększenie wymagań w zakresie ochrony środowiska.

W wyniku powyższych uwarunkowań następuje ewolucyjne wykształcanie się obszarów (stref) funkcjonalnych. *Następuje restrukturyzacja funkcjonalna terenów wiejskich w kierunku wielofunkcyjności.*

Rozwojowi sektora prywatnego nie towarzyszy stosowna realizacja celów publicznych.

2. Zasoby przyrodnicze i kulturowe

- Przekształcenia antropogeniczne stwarzają wyzwanie dla skutecznej ochrony istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych.
- Obszary chronione z uwagi na zasoby przyrodnicze (lasy, kopaliny, niskie bonitacje gleb, krajobraz) narażone są na intensywną penetrację turystyczno -inwestycyjną.
- Wodociągowanie obszarów wiejskich bez równoległego rozwiązywania systemów kanalizacyjnych wywołuje wzrost zagrożenia dla wód podziemnych.
- Poszerzanie obszarów prawnie chronionych nie wywołuje równoległego i skutecznego finansowania skutków tych działań, nierzadko ograniczając rozwój gospodarczy - brak oceny społecznych, gospodarczych i ekologicznych aspektów większości przekształceń szczególnie w przypadkach konieczności oceny elementów niewymiernych i wymiernych.
- Narasta konflikt (różnice interesów) pomiędzy ochroną środowiska w zakresie walki z hałasem i ochroną przed nadmiernym zagrożeniem, a rozwojem ruchu drogowego.
- Następuje wzrost zainteresowania dla obiektywizacji problematyki ochrony zasobów kulturowych gminy.

3. Rolnictwo

- Strefa produkcji rolnej i związane z nią procesy przekształcania wskazują na pogłębianie się dystansu między następującymi przekształceniami strukturalnymi przemysłu i usług a rolnictwem.

VI. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju miasta i gminy formułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców i samorządu. Rozwój ten powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy.

Przedmiotem "Studium..." jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia funkcji ustalonych w strategii rozwoju.

W „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Gąbin na lata 2008 – 2022” przyjętej Uchwałą Nr 91/XII/2019 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 28 sierpnia 2019 roku określono cele strategiczne w 6 obszarach:

- *położenie, środowisko naturalne,*
- *warunki demograficzne, potencjał ludzki,*
- *warunki socjalno-bytowe,*
- *gospodarka, rolnictwo*
- *infrastruktura techniczna,*
- *zdrowie, kultura, sport, turystyka.*

Cel główny:

- osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, szczególnie w aspekcie jakościowym, przy

zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego; ochrona walorów Gostynińsko - Gąbińskiego OChK i historycznej struktury przestrzennej miasta.

Cele strategiczne:

- kształtowanie optymalnego środowiska życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, porządkowanie struktury przestrzennej miasta i gminy decydujących o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku, poprawa systemu komunikacji miasta
- rozwój i wzmocnienie funkcji m. Gąbina jako ośrodka lokalnego życia gospodarczego, usług, życia kulturowego; rozwiązanie problemów strukturalnych, gospodarczych i przestrzennych tworzących nowy wizerunek miasta i gminy
- restrukturyzacja terenów rolnych, rozwój małych i średnich przedsiębiorstw szczególnie związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem; wielofunkcyjny rozwój wybranych wsi wyposażonych już w obiekty infrastruktury społecznej, koncentracja osadnictwa wiejskiego - Lipińskie, Kamień Stary, Topólno (Czermno)
- aktywizacja rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych miasta i gminy
- rozwój systemów infrastruktury technicznej i modernizacja systemów transportu.

VII. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

A. Obszary zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Realizacja celów rozwoju miasta i gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju dość wyraźnie dzieli obszar gminy na 3 różne strefy w układzie równoleżnikowym, o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

- **strefę I** przyrodniczą obejmującą Gostynińsko - Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu; w skład tej strefy wchodzi kompleksy lasów, dolina Wisły (koncentrująca funkcje związane z gospodarką wodną, przewietrzaniem terenu, migracją gatunków), zbiorowiska łąkowe, użytki rolne, obszary objęte ochroną prawną oraz osadnictwo
- **strefę II** miejską obejmującą tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach miasta Gąbina i tereny podmiejskie wieś Koszelew; przewidziane do intensywnej zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej, a także rolnictwa specjalistycznego
- **strefę III** osadniczo - rolniczą obejmującą jednostki wiejskie i tereny rolnicze południowej części gminy, wskazane do intensyfikacji produkcji rolnej.

B. Kierunki zmian w strefach w ujęciu strukturalnym

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej w granicach terenów objętych zmianą Studium

kształtują się następująco:

- dz. nr 260, 189, 34 w mieście Gąbin – obszary preferowane do lokalizacji funkcji turystycznych, rekreacyjnych
- dz. nr 704, 679, 680, 688, 689, 695, 330/4 w obrębie geodezyjnym Nowe Grapie – tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej,
- dz. nr 190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków - obszary w części ograniczonej do sąsiedztwa drogi wojewódzkiej Nr 575 i gminnej preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki, na pozostałym terenie obowiązują dotychczasowe kierunki zagospodarowania „użytki zielone spełniające funkcję układów wentylacyjnych”,
- dz. nr 46/2 w obrębie geodezyjnym Karolew - obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki,
- dz. nr 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 Grapie Polskie - obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki,
- dz. nr 79/7 w obrębie geodezyjnym Lipińskie – tereny osadnictwa wiejskiego podlegające przekształceniom przestrzennym, adaptacji, modernizacji, uzupełnieniom,
- dz. nr 119, 118 w obrębie geodezyjnym Stary Kamień – tereny potencjalnego rozwoju funkcji działalności gospodarczej,
- dz. nr 120 w obrębie geodezyjnym Borki - obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki ,
- dz. nr 121 w obrębie geodezyjnym Koszelew - tereny osadnictwa wiejskiego podlegające przekształceniom przestrzennym, adaptacji, modernizacji, uzupełnieniom,
- dz. nr 21, 22 w obrębie geodezyjnym Piaski - obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki ,
- dz. nr 180/3 w obrębie geodezyjnym Czermno - tereny osadnictwa wiejskiego podlegające przekształceniom przestrzennym, adaptacji, modernizacji, uzupełnieniom ,
- dz. nr 250/17 w obrębie geodezyjnym Górki - tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania w wydzielonych strefach przedstawiono poniżej:

- w **strefie I** kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym (~~Uchwała WRN Nr 163/XXW88 ustanawiająca Obszar Chronionego Krajobrazu~~ Rozporządzenie Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Uchwała Nr 136/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18.09.2018r. i Rozporządzenie MOSLiZN dotyczące rezerwatów), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów

przyrodniczych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie ~~I—III klasy~~ czystości rzek i cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

Rozwój funkcji osadniczej ograniczony do:

- funkcji mieszkaniowej w istniejących i proponowanych skupiskach zabudowy
- funkcji turystycznej usługowej i pobytowej nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych
- funkcji usługowej i gospodarczej nieuciążliwej.

Funkcje rozwoju turystyki i wypoczynku uznano za priorytetowe.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ład przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu,
- uznać się za korzystną dla środowiska odbudowę obiektów wodnych służących do retencjonowania wody: urządzenia piętrzące na Kanale Dobrzykowskim, rz. Gąbiniance oraz w miejscowościach Grabina Kolonia, Kamień Stary, Troszyn Polski na ciekach.

W strefie I wyodrębniono:

- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, uzupełniania, przekształceń (Dobrzyków, Jordanów), likwidacji funkcji uciążliwych,

dla obszaru działek Nr ewid. 160 i 161/1 w miejscowości Dobrzyków określono:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie „przyrodniczej” - kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym, które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka. Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:

- funkcji mieszkaniowej w istniejących i proponowanych skupiskach zabudowy,
- funkcji turystycznej usługowej i pobytowej nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

- funkcji usługowej i gospodarczej nieuciążliwej.

W miejscowości Dobrzyków wyznaczono obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, uzupełniania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy miejscowości, jej podmiejskie położenie, a także dopuszczoną w obowiązującym „Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na terenie działek nr ewid. 160, 161/1 ustala się następujące przeznaczenie terenu wg dominujących funkcji:

- zabudowa produkcyjno-usługowa związanej z generowaniem aktywności gospodarczej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Analizowany obszar stanowić będzie część układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi Dobrzyków. Celem jest uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie przedmiotowych działek kształtuje się następująco:

- zabudowa produkcyjno-usługowa: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa.

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zabudowa produkcyjno-usługowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,6, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 8 m.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Teren objęty zmianą „Studium” usytuowany jest w granicach wielkoprzestrzennej formy ochrony przyrody - Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu. W ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a także zagrożenie wystąpienia awarii,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż granic działek szczególnie na terenach zabudowy produkcyjnej,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, pobliskiej zieleni nieurządzonej, cieków,
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej terenu ok. 30%,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 8) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W celu ochrony pobliskich zasobów środowiska kulturowego (zespół kościoła, cmentarz) posiadają one strefę ochrony konserwatorskiej jako formę łagodzącą konflikty pomiędzy zabudową, a przyrodniczo-kulturową substancją. Na analizowanym terenie parametry zabudowy i zagospodarowania określono z uwzględnieniem zasad ochrony walorów kulturowych sąsiedztwa.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi: wojewódzka Nr 575 klasyfikowana jako ulica główna – istniejący zjazd publiczny, szerokość w

liniach rozgraniczających 20 m, dojazdowa Nr ewid. 162 KDD o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających.

Dostępność do systemów infrastruktury technicznej zapewnią istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, poprzez rozbudowę sieci rozbiorczej. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o lokalny system utylizacji ścieków z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Gąbin. Gospodarka cieplna w oparciu o lokalne źródło ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii.

Gospodarka odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami i zgodnie z programem lub informacją o gospodarce odpadami dla przedsiębiorstwa.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez: układ komunikacyjny (droga wojewódzka Nr 575), która wymaga przebudowy i rozbudowy, systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, docelowo budowa kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym stanowi rozbudowa drogi: wojewódzkiej Nr 575 do parametrów drogi klasy G - budowa skanalizowanych i bezkolizyjnych skrzyżowań w ich ciągu.

7. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowego terenu obowiązek sporządzenia miejscowego planu dla ustalanego przeznaczenia wynika z konieczności zmiany ustaleń obowiązującego planu.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanym terenie nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Analizowany teren i wieś Dobrzyków usytuowane są w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły; teren narażony jest na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego - rzędna wody stuletniej 62,75m n.p.m. Na wysokości wsi koryto Wisły jest obustronnie obwałowane. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lecz działania operacyjne w trakcie powodzi. Pompownia „Dobrzyków” wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwia odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Na jej obszarze dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Na terenie wsi Dobrzyków istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na cele nierolniczej działalności gospodarczej. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy w obrębie i sąsiedztwie istniejącego osadnictwa i na wyznaczonych terenach,
- zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
- zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ryzyko inwestora.

Nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych.

10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe

Nie występują.

- tereny pod rozwój funkcji osiedleńczej o przewadze zabudowy mieszkaniowej (Górki Dobrzykowskie, Grabie Polskie, Nowe Grabie),
- tereny dla rozwoju funkcji działalności gospodarczej i usługowej (Borki, Grabie, Nowe Wymysle - eksploatacja kopalni); ustala się zasadę, że uciążliwość funkcji zawiera się w granicach własności działki,
- tereny dla lokalizacji zainwestowania turystyczno - rekreacyjnego (Ludwików, Karolew, Zofiówka, *Dobrzyków*).

Ze względu na położenie obszaru w strefie walorów przyrodniczo -krajobrazowych zalecana zabudowa ekstensywna (wskaźnik zabudowy działki -30 %), ochrona istniejącej zieleni nieurządzonej oraz konieczne wyposażenie terenów w kompleksowe systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce ciepłej. Zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i mogących pogorszyć stan środowiska, *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*. Stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków.

Chłonność turystyczna gminy wyliczona na podstawie powierzchni lasów wynosi 8400 osób, przyjmując 3,3 osoby/ha. Pozwala to na przeznaczenie ok. 350 ha na tereny zabudowy letniskowej zakładając minimalną wielkość działki 2000 m².

Dla terenów objętych zmianą Studium przyjęto następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny pod rozwój funkcji osiedleńczej o przewadze zabudowy mieszkaniowej (wg legendy na rysunku Studium „tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej): wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,6, max. % zabudowy działki – 40% (zabudowa mieszkaniowa), 60% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – do 9m, dla usługowej 10m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% (tereny mieszkaniowe), 40% (tereny usługowe), minimalna powierzchnia działki 1200m²,*
- *tereny dla lokalizacji zainwestowania turystyczno – rekreacyjnego (wg legendy na rysunku Studium obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki): dopuszcza się przekształcenia funkcji letniskowej w kierunku mieszkaniowej jednorodzinnej na dz. Nr ewod. 46/2 we wsi Karolew, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 30%, wysokość budynków – do 9 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%, minimalna powierzchnia działki 1500 m²;*

Na terenach leżących w zwartej zabudowie wsi i siedlisk rolniczych uzupełnianie

zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej, wykształconej linii zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych. Obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej i wykorzystanie jej w planowanym zagospodarowaniu.

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- tereny predysponowane do zalesień, okolice wsi Ludwików, Potrzebna, Korzeniówka oraz wg potrzeb na obszarach gleb marginalnych strefy,
- tereny leśne mogące pełnić funkcje rekreacyjne (z wyłączeniem pobytowych).

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy wyznaczono:

- śródleśną ścieżkę rowerową,
- obszar krawędzi erozyjno denudacyjnej o atrakcyjnych walorach przyrodniczo - krajobrazowych wskazany do pozostawienia w warunkach zbliżonych do naturalnych (naturalna granica morfologiczna terenu rozdzielająca obszar doliny Wisły i wysoczyzny polodowcowej).
- rezerваты pełniące głównie funkcję ochronną z udostępnieniem dla nauki, edukacji na warunkach określonych w planie ochrony.

Rozwój funkcji rolniczej w strefie I opartej o tereny gruntów ornych o wysokich wartościach przyrodniczych i użytkowych wskazane do produkcji rolnej (kierunek warzywniczy); tereny charakteryzujące się przewagą użytków zielonych wysokiej i średniej jakości predysponowane są do prowadzenia hodowli (z wyłączeniem przemysłowej) - zalecana ekologizacja rolnictwa.

Północna część strefy w dolinie Wisły jest pod wpływem zagrożenia powodziowego wodą stuletnią. Dla obszaru tego obowiązują ustalenia zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych do magazynowania oraz budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Inwestowanie na tych terenach na własną odpowiedzialność inwestora.

- **w strefie II** przekształcenia mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych związanych z rolą m. Gąbina jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym. W strefie tej uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Jest to wydzielona przestrzeń urbanizowana oraz zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Celem jest uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych, tworzenie większej zwartości przestrzennej struktury mieszkowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem. Zadania zabezpieczające rozwój tej strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dot. obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmują:

- sanację istniejących zasobów, rehabilitacja zabudowy w centrum miasta pozwalająca na realizację bieżących potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem środowiska

kulturowego,

- przygotowanie i realizację infrastruktury technicznej zapewniającą odpowiednie standardy zasobów istniejących i projektowanych,
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej miasta w oparciu o "Wytyczne konserwatorskie dla m. Gąbina" zatwierdzone jako obowiązujące w sierpniu 1983 r. na podstawie Ustawy z dnia 15.02.1962 r. "O ochronie dóbr kultury i muzeach". Zatwierdzają one wartości kulturowe miasta i jego środowiska oraz stanowią prawną podstawę ich ochrony, ustanawiają granicę stref ochrony konserwatorskiej oraz ustalają obowiązujące wytyczne określające sposób prowadzenia procesów realizacyjnych w tych strefach. Wg "Wytycznych" w układzie funkcjonalno - przestrzennym miasta powinny pozostać zachowane odrębności przestrzenne trzech miast historycznych oraz wydobyte wartości przyrodnicze doliny rzeki Nidy,
- wyznaczenie niezbędnych zadań publicznych,
- wyznaczenie terenów dla rozwoju funkcji: mieszkaniowej i działalności gospodarczej (usługi, przemysł),
- rozwiązanie przestrzenne eliminujące konflikt komunikacyjno - urbanistyczny (rozwiązanie konfliktowego przebiegu przez śródmieście Gąbina drogi krajowej nr 577),
- przyjęcie własnej i kompleksowej polityki planistycznej,
- rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na już powstałe szkółkarstwo, ogrodnictwo; preferowane rolnictwo specjalistyczne.

Dla całej strefy obowiązuje zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych.

Proponuje się następujące standardy intensywności zabudowy:

| | |
|---------------------|--------------|
| strefa śródmiejska | - ok. 0.6, |
| tereny mieszkaniowe | - 0.4 - 0.5, |
| tereny usług | - 0.4 - 1.0, |
| tereny wytwórczości | - 0.2 - 0.8 |

Dla terenów objętych zmianą Studium przyjęto następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *obszary preferowane do lokalizacji funkcji turystycznych, rekreacyjnych: dopuszcza się lokalizację obiektów odnawialnych źródeł energii z zakresu geotermii, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4, max. % zabudowy działki – 30%, wysokość budynków – do 10m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%, minimalna powierzchnia działki 1500m²;*
- **strefa III** to rejon wysoczyzny polodowcowej (płd. część gminy) koncentrujący funkcję rolniczą i osiedleńczą, są to tereny dobrych gleb o dużych walorach, występujących w zwartych kompleksach na rozległych przestrzeniach wskazane dla intensywnej produkcji rolnej, korzystne dla wszystkich kierunków upraw, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.
Zadaniem podstawowym jest określenie preferencji działań przekształceniowych, z których studium wyróżnia:

- wyznaczenie wsi do wielofunkcyjnego rozwoju wspierając infrastrukturą techniczną i społeczną (Lipińskie, Kamień, Czermno, Topólno), proces aktywizacji gospodarczej z jednoczesnym ograniczeniem powstawania zabudowy rozproszonej; wykluczenie zabudowy ze wskazanych wartościowych kompleksów rolniczych.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia występowania i charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych.

Dla terenów objętych zmianą Studium przyjęto następujące standardy zagospodarowania układów osadniczych (z dopuszczeniem tolerancji +/-20%):

- *tereny osadnictwa wiejskiego podlegające przekształceniom przestrzennym, adaptacji, modernizacji, uzupełnieniom: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,6, max. % zabudowy działki – 50% (zabudowa mieszkaniowa), 70% (zabudowa usługowa), wysokość budynków – do 9 m, dla funkcji usługowej 12 m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% (tereny mieszkaniowe), 30% (tereny usługowe i produkcyjne), minimalna powierzchnia działki 1000 m²;*
- *tereny potencjalnego rozwoju funkcji działalności gospodarczej: dopuszcza się funkcje rekreacyjno-turystyczne i eksploatację kopalni, wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,8, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 12 m. dopuszcza się nieznaczny program zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej. Minimalna powierzchnia działki 2000 m²*

We wszystkich strefach należy realizować zasadę podnoszenia standardu środowiska kulturowego poprzez zachowanie, właściwą eksploatację, a także odbudowę obiektów zabytkowych.

Obowiązują strefy ochrony ekologicznej oraz ochrony konserwatorskiej od zabytkowego zespołu dworsko - parkowego w Koszelewie. Na terenach występowania stanowisk archeologicznych wszelka działalność związana z robotami ziemnymi wymaga każdorazowo uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

W zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o indywidualne systemy oczyszczania ścieków lub małe lokalne urządzenia utylizacji.

B.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym kulturowego,

Tereny objęte zmianą Studium w miejscowościach Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Borki, Koszelew, Piaski, Górki położone są w Gostynińsko-Gąbińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Teren działek Nr ewid. 190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029). Na terenie działki Nr 189/17 występuje siedlisko – starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, Potamion (kod 3150) będące przedmiotem ochrony..

Ponadto teren w miejscowości Dobrzyków graniczy z Obszarem Natura 2000 Dolina

Środkowej Wisły.

W pobliżu obszaru PLH140029 usytuowane są też działki w obrębie Grabie Polskie i Borki.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych, bioróżnorodności, walorów krajobrazowych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (rzeka, kanały, lasy, łągi, zadrzewienia, łąki, obszary podmokłe)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie zadawalającej jakości wód rzek, cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu, zapobieganie rozdrobnieniu i izolacji siedlisk, zapewnienie migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami, zapewnienie łączności między siedliskami na terenach zabudowanych,
- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

Racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego wymaga:

- uzupełnień struktury ekologicznej (zalesianie i zadrzewienia gruntów),
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych,
- rozwoju funkcji rolniczej w oparciu o rolnictwo zrównoważone i ekstensywne użytkowanie łąk,
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksami lasów, ciekami oraz zachowanie min. 20 m pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń od granicy użytków leśnych,

1. Kierunki użytkowania zasobów przyrodniczych

Obszary chronione

Obszary prawnie chronione pozostają w gospodarczym użytkowaniu, którego intensywność uzależniona jest od reżimu ochronnego. Należy zauważyć, że ochrona niektórych gatunków i siedlisk uzależniona jest od interwencji ludzi, np. tradycyjnego sposobu zagospodarowania obszaru. Obszary chronione są umiejscowione w konkretnej przestrzeni geograficznej, gospodarczej i społecznej – proponowane zarządzanie musi uwzględniać te uwarunkowania. Ochrona środowiska to czynnik warunkujący nie tylko jakość życia, ale także szansa na uzyskanie większych korzyści gospodarczych i społecznych, z tytułu racjonalnego wykorzystania znacznych zasobów różnorodności biologicznej (np. przez rozwój turystyki, lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb). Głównym narzędziem rozwoju obszarów chronionych jest zrównoważony rozwój poprzez stosowanie dobrych praktyk gospodarowania. W turystyce oznacza to tworzenie stref buforowych wokół obszarów wrażliwych, wspieranie rozwoju zróżnicowanych form turystyki, wprowadzanie w obiektach turystycznych nowoczesnych, przyjaznych środowisku technologii.

Dla obszarów tych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- zakazuje się lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla otoczenia, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego i dopuszczonych przepisami odrębnymi,
- zlikwidowanie szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych dla środowiska,

- zakazuje się pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie
- zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- nakazuje się zrehabilitowanie gruntów zdewastowanych,
- nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej,
- nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych i kompleksowe zadrzewianie wsi.

Kierunki działań w obszarach prawnie chronionych podporządkowane są obowiązującym przepisom odrębnym oraz ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Ochrona istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych w ramach Gostyńskiego-Gabińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje czynną ochronę ekosystemów leśnych, lądowych, wodnych realizowaną między innymi poprzez działania:

- zachowanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzeki Wisły - urozmaicona rzeźba terenu (starorzecza, krawędź doliny), siedliska hydrogeniczne, które podnoszą atrakcyjność przyrodniczo - krajobrazową północnej części gminy,
- zachowanie walorów przyrodniczych łąk i podmokłości towarzyszących dolinie rzeki Wisły, Kanałowi Dobrzykowskiemu,
- zachowanie utrzymanie ciągłości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania,
- zwiększenie stopnia pokrycia terenów drzewostanami, tworzenie zwartych kompleksów leśnych,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin (ziołorośli), ptaków (m.in. rybitwa rzeczna, bocian biały, dzięcioł czarny, gąsiorek, cyranka, nurogęs, dziwonia, brzegówka, brodziec piskliwy), zwierząt (m.in. bóbr, wydra, kumak nizinny, padalec, rzekotka drzewna, jaszczurka żyworodna) i grzybów oraz ich siedlisk, szczególnie zbiorowisk szuwarowych, łąk i pastwisk, łożowisk, starorzeczy, łągów,
- wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także programu rolnośrodowiskowego,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę i formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, oczek wodnych, zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych, starorzeczy,
- rekultywacja terenów powyrobiskowych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, melioracje dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej,
- zachowanie i ochrona zbiorników wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej, tworzenie stref buforowych wokół zbiorników w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień, szuwarów, tworzenie naturalnej obudowy biologicznej cieków,
- zachowanie odległości obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek, kanałów, cieków i zbiorników wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi - zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie 100m od linii brzegowej,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach, kanałach powinno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni, zwiększanie retencji wodnej,
- ograniczanie rozwoju zabudowy do obszarów wskazanych w Studium, optymalizacja układu osadniczego w odniesieniu do realnie określonych potrzeb inwestycyjnych,
- utrzymanie i kształtowanie korytarzy ekologicznych – zapobieganie izolacji siedlisk, w tym rozpoznanie tras migracji zwierząt w otoczeniu dróg ponadlokalnych.

Główną osią ekologiczną gminy Gąbin jest dolina rzeki Wisły. Charakteryzują się ona mniej korzystnymi warunkami klimatu (ryny splotu chłodnego wilgotnego powietrza) i złożonymi warunkami podłoża budowlanego (tarasy zalewowe). Powinna stanowić teren otwarty, nieprzegrodzony intensywną zabudową ani utrudniającymi swobodne i prawidłowe warunki przewietrzania innego typu przegrodami ze względu na pełnienie roli układu wentylacyjno-odwadniającego. Dolina Wisły stanowi podstawę formowania lokalnego i krajowego układu przestrzeni otwartych i zabezpiecza kształtowanie zewnętrznych powiązań ekologicznych.

W zasięgu systemu doliny rzeki Wisły występuje Obszar Specjalnej Ochrony ptaków i Specjalny Obszar Ochrony siedlisk NATURA 2000 o znaczeniu europejskim. W ramach ochrony przestrzeni życiowej ptaków obowiązuje zachowanie określonego typu krajobrazu bądź odtworzenie niektórych jego elementów ulitymatywnych szczególnie tych, które zaspakajają wymogi gniazdowe dla ptaków wodno-błotnych.

W zakresie ochrony siedlisk i gatunków ptaków w ramach OSO Dolina Środkowej Wisły i SOO Kampinoska Dolina Wisły zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar.

W celu ochrony siedlisk i gatunków proponuje się działania m.in. zgodnie z Zarządzeniem Dyrektora RDOŚ w Warszawie i Lublinie z 24.04.2014r. w/s ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły”:

- ograniczyć zabudowę hydrotechniczną doliny,
- monitoring w okresie lęgowym,
- prowadzenie wypasu – ekstensywne użytkowanie kośnych pastwisk,
- odkraczanie łąk z wywiezieniem biomasy,
- opracowanie planu minimalizacji drapieżnictwa na przedmiot ochrony
- zakaz niszczenia lasów nadrzecznych,
- odpowiednie zarządzanie dostępem do obszaru specjalnej ochrony ptaków w celu ochrony siedlisk i gatunków – np. izolacja wysp, odgrodzenie obszaru w okresie lęgowym w trakcie niskich stanów wód,
- usuwanie nadmiernie rozwijającej się roślinności w strefie brzegowej,
- ograniczyć dostęp ludzi do lęgówisk w okresie od początku marca do 16 października, zakaz imprez masowych, zakaz wstępu na wyspy i kępy,
- wyłączyć obszar nadbrzeżny z użytkowania turystycznego w okresie lipiec – październik (zapewnienie spokoju wędrującym ptakom),
- zakaz zalesienia muraw napiaskowych,
- umiarkowana gospodarka leśna (oparta na zasadach ekologicznych) w lasach lęgowych i nadrzecznych zaroślach wierzbowych,
- kształtowanie właściwej struktury drzewostanu odpowiednio do siedlisk na terenach zalesień.
- nie dopuszczanie do izolacji siedlisk, ograniczenie prowadzenia dróg,
- ograniczenie przekształceń gospodarczych i ekonomicznych w rolnictwie powodujących zanik tradycyjnej gospodarki łąkarsko-pasterskiej,

- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy poprzez zastosowanie przerw w układzie osadniczym celem umożliwienia migracji gatunków między kompleksem lasów, a korytem rzeki Wisły,
- ograniczenie nieorganizowanej rekreacji i niekontrolowanego ruchu turystycznego oraz kłusownictwa,
- odpowiedniej ocenie należy poddać kwestie:
 - możliwość poruszania się pojazdami mechanicznymi w obszarze Natura 2000 poza drogami publicznymi i ich postojami w wyznaczonych miejscach, w szczególności pojazdów innych niż pojazdy uprzywilejowane, właścicieli i dzierżawców gruntów, należących do administratora wód rzeki, a także RDOŚ, GDOŚ,
 - ograniczenie stosowania w budownictwie wodnym gruzu i ziemi z wykopów budowlanych w realizowanych pracach hydrotechnicznych,
 - zasady prowadzenia żeglugi śródlądowej, szczególnie kwestie dopuszczenia żeglugi wyłącznie po wyznaczonym torze wodnym bez przybijania jednostek pływających do kęp i wysp,
 - możliwość i zasady realizacji w ramach budownictwa wodnego obiektów służących do ujmowania wód, urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania oczyszczonych ścieków do wód, stałych urządzeń do połowu ryb lub pozyskiwania innych organizmów wodnych, nadbrzeży, przystani, pomostów, urządzeń służących dokonywaniu przewozów międzybrzegowych,
 - ograniczenie konieczności usuwania drzew i krzewów w granicach obszaru Natura 2000,
 - ograniczenie możliwości realizacji imprez masowych, szczególnie w okresie lęgowym,
 - budowy linii elektroenergetycznych i mostów typu pylonowego.

Zasoby wodne

Osią hydrograficzną Gminy Gąbin jest rzeka Wisła. Sieć hydrograficzną gminy tworzą też rzeka Nida Gąbinianka, Kanały Dobrzykowski, ~~Froszyński~~. Cały obszar gminy znajduje się w zlewni rzeki Wisły. Stan ogólny wód rzeki Wisły i Nidy został w 2016 r. sklasyfikowany jako zły, potencjał ekologiczny również jako zły. W zakresie wód podziemnych na terenie miasta i gminy główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych – wszystkie ujęcia w gminie wykorzystują wody tego poziomu.

Wielkość zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych w granicach gminy szacuje się na poziomie ok. 17160 m³/d. Dominują wody dobrej jakości (II klasa) wymagające prostego uzdatniania. Największy moduł zasobów dyspozycyjnych głównego użytkowego poziomu wodonośnego posiada północna i środkowa część gminy - powyżej 200 m³/d*km². Na obszarze gminy istnieje ryzyko wystąpienia zanieczyszczeń ropopochodnych z uwagi na rurociągi produktów naftowych.

Dla środowiska pożądanym kierunkiem działań jest zatrzymywanie wody zarówno poprzez retencję naturalną tj. zachowanie oczek wodnych, bagien i mokradeł, zalesianie jak i retencję sztuczną tj. wprowadzoną przez człowieka.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych określono biorąc pod uwagę ich aktualny stan w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną (RDW) warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla naturalnych części

wód, do jakich zaliczają się JCWP w obszarze gminy i miasta Gąbin, celem jest utrzymanie dobrego stanu.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych będzie realizowana poprzez działania:

- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,
- ograniczenie punktowych źródeł zanieczyszczeń (likwidacja nieszczelnych szamb),
- redukcja odpływu azotu ze źródeł rolniczych,
- bierną ochronę wód powierzchniowych poprzez tworzenie stref (obszar z roślinnością zawierającą organizmy charakterystyczne dla danego środowiska, której system korzeniowy stanowi filtr dla spływu zanieczyszczeń) i zbiorników buforowych (płytkich zbiorników wodnych wykorzystujących efekt ryzofiltracji) wokół cieków,
- ochronę wód przed eutrofizacją oraz retencje wody w ekosystemach,
- racjonalne gospodarowanie zasobami m.in. ograniczanie wodochłonności, zatrzymanie wody w środowisku (zwiększenie retencji wodnej jezior i małej retencji), opracowanie programu rekultywacji jezior (poprawienie jakości wód, przywrócenie retencji wodnej, właściwe zagospodarowanie przestrzeni wokół jezior),
- optymalizację zużycia wody do celów bytowo-gospodarczych i przemysłowych.

Powietrze

Miasto i Gmina charakteryzują się dobrymi warunkami higieny atmosfery, głównie ze względu na:

- obecność rozległych kompleksów leśnych, terenów rolnych i innych terenów czynnych biologicznie,
- brak na jej terenie większych lokalnych emitorów zanieczyszczeń,

Określone (2018 r.) wielkości zanieczyszczeń związane są z położeniem gminy w strefie mazowieckiej, która na podstawie kryteriów ustanowionych w celu:

5. ochrony zdrowia dla zanieczyszczeń:

- SO_2 , NO_2 , CO , C_6H_6 , Pb , As , Cd , Ni , O_3 zalicza się do klasy A,
- PM_{10} , $PM_{2.5}$, $B/a/P$ zalicza się do klasy C.

6. ochrony roślin dla zanieczyszczeń:

- SO_2 , NO_x , O_3 zalicza się do klasy A.

W strefie mazowieckiej doszło do przekroczenia standardów imisyjnych pyłu PM_{10} , $PM_{2.5}$ oraz benzo/a/pirenu (kryterium ochrona zdrowia). Strefa ta zakwalifikowała się do opracowania Programów Ochrony Powietrza.

Dla pozostałych zanieczyszczeń standardy imisyjne były dotrzymane.

Występujące okresowo zagrożenia czystości powietrza związane są z:

- „niską emisją” z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła,
- zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem emitowanymi w sąsiedztwie dróg.

Utrzymanie dotychczasowej jakości powietrza będzie osiągnięte przez działania:

- ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczanie emisji ze źródeł komunalnych,
- ograniczanie poziomu hałasu emitowanego przez środki transportu wzdłuż głównych dróg.

W ramach lokalnej polityki ochronnej podejmowane będą sukcesywnie modernizacje źródeł ciepła (przejście na ekologiczne nośniki energii).

Ograniczenie wpływu zanieczyszczeń powietrza spowodowanych tranzytowym ruchem samochodowym na zabudowę zlokalizowaną przy drogach krajowej i wojewódzkiej

zostanie złagodzone przez modernizację dróg, oraz utrzymanie odpowiedniej linii zabudowy dla budynków na stały pobyt ludzi oraz możliwość zastosowania środków ochrony akustycznej.

Krajobraz

Kształtowanie zalesień i zadrzewień zalicza się do najważniejszych działań na rzecz rekonstrukcji krajobrazu. Połączenia obszarów chronionych poprzez doliny rzeczne, obniżenia terenowe, pasma zadrzewień śródpolnych i śródłukowych tworzą korytarze ekologiczne. Typem środowiska, który charakteryzuje wysoki stopień naturalność szaty roślinnej oraz różnorodność zbiorowisk i bogactwa gatunkowego flory i fauny są środowiska wodne i podmokłe, w tym bagna i torfowiska, starorzecza i obniżenia terenowe z roślinnością wodną i szuwarową.

Z punktu widzenia ekologii krajobrazu za korzystną można uznać drobnoprzestrzenną, mozaikową strukturą pól, łąk, lasów, wód powierzchniowych i osadnictwa wiejskiego

Zachowaniu podlegać będzie bogata struktura krajobrazu: drobnopowierzchniowa mozaika łąk, kęp zadrzewień i zakrzewień, sadów, pól uprawnych oraz lasów, w szczególności m.in. poprzez:

- kształtowanie harmonijnej mozaiki elementów krajobrazowych,
- przeciwdziałanie wycince zadrzewień przydrożnych,
- stosowanie następujących kategorii dolesień: powiększanie istniejących kompleksów, uzyskanie większej zawartości kompleksów, zalesienia łącznikowe,
- kształtowanie krajobrazu rolniczego: wprowadzanie pasmowo i grupowo zadrzewień śródpolnych,
- zachowanie łąk - pożądane jest zwiększenie hodowli bydła i prowadzenie wypasu,
- obudowa biologiczna linii brzegowej zbiorników wodnych i cieków,
- ochrona wyróżniających się wizualnie form geomorfologicznych,
- zachowanie lasów doliny Wisły,
- optymalizacja układu osadniczego, ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- roślinność towarzysząca zabudowie wiejskiej i rekreacyjnej, tworzenie biologicznej zabudowy terenów właściwych dla rozwoju rekreacji w sąsiedztwie lasów.

2. Ochrona krajobrazu kulturowego

Działania na w/w obszarach obejmują:

- ochronę i kreatywne kształtowanie krajobrazów,
- opracowanie zintegrowanych strategii ochrony dziedzictwa,
- usprawnienie koordynacji działań inwestycyjnych, które wpływają na krajobrazy,
- promocję nowoczesnych budynków o wysokiej wartości architektoniczne.

Zasady ochrony krajobrazu

- zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy,
- wyznaczenie stref ochrony ekspozycji i krajobrazu w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania i otoczenia zespołów zabytkowych,
- utrzymanie i rehabilitacja stanu struktury o walorach kulturowych, prowadzenie fachowych prac rewaloryzacyjnych, likwidacji samosiewów i przypadkowych nasadzeń, pielęgnacji starodrzewu,
- utrzymanie i kreatywna przebudowa i odbudowa zabudowy wiejskiej, zachowanie najcenniejszych obiektów budownictwa olęderskiego przez przeniesienie do powstającego skansenu w Wiączeminię Polskim w gm. Słubice,

- *ochrona konserwatorska krajobrazu kulturowego obejmująca m.in.:*
 - a) *zachowanie historycznego rozplanowania dróg, zabytków, ukształtowania terenu i zieleni – ochrona drzewostanu w otoczeniu założen parkowych i na cmentarzach,*
 - b) *realizację zabudowy o funkcji nieantagonistycznej, nieniszczącej w stosunku do występującej oraz w formie drobnoskalowej - w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy historycznej,*
- - *w ramach ochrony krajobrazu kulturowego należy dążyć do:*
 - *restauracji lub odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, obsadzanie charakterystycznymi gatunkami drzew,*
 - *ochrony krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,*
 - *ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania) takich jak: układ dróg, grobli, cieków wodnych, stawów, alej, zadrzewień śródpolnych, dawnych zasad zabudowy,*
 - *ochrona charakteru osadnictwa,*
 - *odbudowa zadrzewień alejowych m.in. wzdłuż dróg,*
 - *zlikwidowanie elementów dysharmonizujących lub zastosowanie zielonych przesłon,*
 - *współczesna zabudowa winna być poddana szczególnym rygorom w zakresie sposobu lokalizacji, kształtowania bryły i elewacji, (dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów),*
- *zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w otoczeniu obiektów o walorach kulturowych:*
 - a) *wysokość zabudowy – do wysokości obiektów historycznych,*
 - b) *geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°,*

B.2. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 282 z późn. zm.).

Odnosząc się do Zarządzenia Nr 31 z dnia 5.06.2017r. Burmistrza Miasta i Gminy Gąbin w/s przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków z terenu Miasta i Gminy Gąbin ochrona walorów kulturowych dotyczy:

- *terenu działki Nr 190/2 położonej w Dobrzykowie znajdującej się w sąsiedztwie zespołu kościoła parafialnego pw. Św. Stanisława biskupa (nr rej. 154 z dnia 12.04.1980r.),*
- *północnej części dz. nr ewid. 121 w obrębie geodezyjnym Koszelew znajdującej się w strefie ochrony zespołu dworskiego w Koszelewie (nr rej. 92 z dnia 23.03.1962r.).*

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują stanowiska archeologiczne.

Celem rozwoju tych obszarów powinno być pełne wykorzystanie atutów położenia, a przede wszystkim – kreatywna ochrona walorów kulturowych i ich wyeksponowanie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmują dla terenów objętych zmianą Studium:

- *promocję i rewaloryzację historycznej struktury przestrzennej,*
- *podejmowanie działań zmierzających do hamowania procesów degradacji struktury zabytkowej – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej oraz otoczeniu,*

- zespoły o walorach kulturowych powinny być użytkowane przez jednego użytkownika i nie należy wprowadzać podziałów w obrębie nieruchomości o różnych własnościach;
- nie należy przeprowadzać działań mogących powodować dewastację zabytku,
- wszystkie obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej niezależnie od rewaloryzacji zewnętrznej, poprawy standardu technicznego mogą podlegać sanacji funkcji – ustalanie funkcji o charakterze nieantagonistycznym do pierwotnego przeznaczenia,
- zasady zagospodarowania na terenach przyległych do granic terenów zabytkowych, obiektów, parków i cmentarzy powinny zapewniać właściwą ich ekspozycję;
- parkom dworskim należałoby przywrócić ich historyczne walory odtworzyć ich rolę w krajobrazie,
- podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej wokół obiektów - strefa powinna obejmować obiekty oraz ich najbliższą okolicę. Zabudowa w tej strefie winna być w szczególności projektowana – tak pod względem funkcji (nieantagonistycznej, nieniszczącej), jak i formy – drobnoskalowej, tradycyjnej,
- obiekty o walorach kulturowych w ewidencji konserwatorskiej podlegają zachowaniu. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część kapitalnych, część należy poddać rewaloryzacji lub przenieść do tworzonych skansenu budownictwa nadwiślańskiego w Więcheminie Polskim. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne;
- wytyczne określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w planach miejscowych:
 - określenie wg potrzeb stref ochrony konserwatorskiej, szczególnie wokół zabytkowych obiektów: zespołu kościoła parafialnego w Dobrzykowie oraz zespołu dworskiego w Koszelewie ,
 - ustalanie funkcji nieantagonistycznych do pierwotnego przeznaczenia dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską,
 - podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form (np. wysokość zabudowy do wysokości obiektów historycznych, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°, intensywność zabudowy do 0,2),
 - ochrona i odbudowa drzewostanu na terenie i w otoczeniu zabytkowych założeń: parkowych i cmentarzy;

C. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

We wszystkich strefach w odniesieniu do komunikacji obowiązują działania adaptacji i ulepszenia istniejących tras oraz wyposażanie terenów w urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi, obsługa):

- wzrost znaczenia drogi nr 575 i zainteresowanie inwestowaniem wokół tej drogi, wymusza działania modernizacyjne i rozwiązania problemu ograniczenia obsługi terenu przyległego w obszarach wzmożonej urbanizacji,
- dalsze rozwiązania przestrzenne eliminujące konflikt komunikacyjno - urbanistyczny w mieście Gąbinie (konfliktowy przebieg przez śródmieście drogi wojewódzkiej nr 574 i

577), uwzględniono zapisane w planie zagospodarowania miasta rezerwy przestrzenne pod rozbudowę układu,

- rozbudowa i modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego w północnej części gminy służąca rozwojowi funkcji turystycznej, budowa parkingów,
- adaptacja istniejących tras i urządzeń, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej,
- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego, *poprawa parametrów technicznych dróg i ulic (nawierzchnie, szerokość pasów drogowych i poboczy, odwodnienia),*
- zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych - *ograniczenie bezpośredniej obsługi terenu przyległych przez drogi wojewódzką i powiatowe. Połączenia z drogami zapewniającymi bezpośrednią obsługę poprzez skrzyżowanie z zachowaniem odstępów wg przepisów szczególnych.*

Przez teren gminy Gąbin prowadzone są ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- *linie elektroenergetyczne WN 110 kV relacji Szkarada - Gąbin,*
- *linie elektroenergetyczne NN 220 kV relacji Podolszyce – Mory,*
- *rurociągi produktów naftowych,*
- *gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Sochaczew - Gąbin - Gostynin*
- *planowany gazociąg przesyłowy gazu łupkowego relacji Wronów - Gustorzyn .*

Obowiązują strefy bezpieczeństwa, kontrolowane i ochronne (pasy technologiczne) o szerokości i sposobie zagospodarowania z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów odrębnych i zasad branżowych. W pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu (zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakaz lokalizacji obiektów zawierających materiały niebezpieczne w strefie podwyższonego oddziaływania obiektów elektroenergetycznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6m od linii).

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju miasta i gminy.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów,
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane będą przez działania podane w tabeli:

| Przedmiot | Polityka modernizacyjna | Polityka rozwojowa |
|---------------------|---|---|
| Gospodarka wodna | <ul style="list-style-type: none"> - prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej istniejących ujęć wody, - przebudowa SW w Kępnie, - prawidłowa obsługa stacji wodociągowych, - konserwacja urządzeń i obiektów, - wyrównanie standardów obsługi: realizacja wodociągów ze SW Kępina we wsiach: Kępina, Okolusz, Plebanka oraz kontynuacja rozbudowy sieci w m. Gąbin (szczególnie stara część miasta), - włączenie wsi Wymyśle i Przemysłów do sieci wodociągowej z SW Czermna (obecnie z gminy Słubice) | <ul style="list-style-type: none"> - dalsza rozbudowa sieci wodociągowej ze stacji wodociągowej w Górkach do wsi Potrzebna, Karolew, Ludwików, - rozważenie możliwości rozbudowy sieci j.w. do wsi Troszyn, Nowy Troszyn Polski, Borki, Piaski i ewentualne spięcie z siecią z Plebanki, - dalsza rozbudowa sieci wodociągowej ze stacji Kamień do wsi Guzów, - rozpoznanie możliwości zwodociągowania rozbudowa wodociągów we wsi Nowe Grabie i Grabie Polskie z SW Plebanka lub - rozpoczęcie poszukiwań i możliwości ujęć wody na terenie wsi, - rozbudowa stacji wodociągowej w Plebance (zrealizowany I etap), - spięcie wodociągów Górki - Czermno |
| Gospodarka ściekowa | <ul style="list-style-type: none"> - rozwiązanie gospodarki osadami na oczyszczalni ścieków, - zwiększenie tempa budowy kanalizacji sanitarnej w m. Gąbinie, - budowa sieci w ulicach Wspólnej, Kilińskiego, Poprzecznej, - budowa kanalizacji deszczowej w mieście, - kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni na terenach rozproszonej zabudowy, - uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach wyposażonych w szamba - sprawny wywóz nieczystości do punktu zlewnego w oczyszczalni ścieków, | <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa oczyszczalni ścieków (II etap) w mieście, - rozbudowa sieci kanalizacyjnej rozdzielczej, - opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie, - przeanalizowanie sposobu uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach powodziowych, - budowa zbiorczych systemów kanalizacji wraz z oczyszczalniami ścieków dla terenów zainwestowania we wsi Dobrzyków, Górki Dobrzykowskie, Grabie, - realizacja indywidualnych i lokalnych systemów utylizacji ścieków, szczególnie w strefie przyrodniczej, |
| Gospodarka ciepła | <ul style="list-style-type: none"> - modernizacja kotłowni w szkole podstawowej w m. Gąbinie w obiektach użyteczności publicznej, - modernizacja istniejących kotłowni osiedlowych w mieście, - konwersja indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych szczególnie w obszarze chronionego krajobrazu, | <ul style="list-style-type: none"> - dążenie do likwidacji nowych kotłowni węglowych, - szersze zastosowanie gazu do celów grzewczych, - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym |
| Zaopatrzenie w gaz | <ul style="list-style-type: none"> - poprawa stanu czystości powietrza poprzez zastosowanie gazu do celów grzewczych w mieście, - kontynuacja budowy sieci w mieście - w ulicach Kościuszki, Wojska Polskiego | <ul style="list-style-type: none"> - sukcesywna realizacja sieci gazowej w gminie (w koncepcji przewidziana gazyfikacja 14 wsi), |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Gospodarka odpadami komunalnymi | <ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja segregacji odpadów, - właściwa eksploatacja wysypiska odpadów, - likwidacja dzikich wysypisk odpadów, | <ul style="list-style-type: none"> - stworzenie kompleksowego systemu utylizacji odpadów w ramach działań Związku Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego, |
| Melioracje | <ul style="list-style-type: none"> - dalsze melioracje użytków rolnych do <i>zmeliorowania pozostało około 1200 ha,</i> | <ul style="list-style-type: none"> - realizacja działań określonych dla gminy w Programie małej retencji |
| Elektroenergetyka | <ul style="list-style-type: none"> • poprawa standardów świadczonych usług, modernizacja sieci elektroenergetycznej poprzez: <ul style="list-style-type: none"> • wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej • wymianę przyłączy na izolowane • stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia • osiągnięcie niezawodności ruchowej systemu, | <ul style="list-style-type: none"> - budowa nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz linii SN 15 kV dla terenów rozwojowych, - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, |
| Telekomunikacja | <ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową, - osiągnięcie przyjętego standardu przezTPSA35tel./100M, - rozbudowa i ewolucja sieci telefonicznej, poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej, - w strefach podmiejskich budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego. | <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa centrali telefonicznej i sieci telekomunikacyjnej. |

D. Ustalenia w zakresie inwestycji publicznych

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Na terenie miasta i gminy Gąbin przewiduje się następujące inwestycje publiczne służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, dla których ustala się działania adaptacyjne, modernizacyjne i rozbudowy:

- Zespół Szkół im. Staszica w Gąbinie
- ~~Centrum Radiowo – Nadawcze w Konstancinie~~
- Dom Pomocy Społecznej w Koszelewie
- droga wojewódzka nr 575 ~~oraz działania budowy obwodnicy,~~
- obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 577 w m. Gąbinie,
- drogi powiatowe,
- linie elektroenergetyczne NN 220kV relacji Podolszyce - Mory i WN 110kV relacji Szkarada - Gąbin,
- rurociągi produktów naftowych,
- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Gąbin - Gostynin
- planowany gazociąg przesyłowy gazu łupkowego relacji Wronów - Gustorzyn.

Dla realizacji lokalnych celów publicznych ustala się działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy na następujących lokalizacjach:

- szkoły podstawowe w Gąbinie, Nowych Grabiach, Czermnie, Dobrzykowie, Borkach i Kamieniu
- przychodnia zdrowia i ośrodek zdrowia w Gąbinie
- ośrodek zdrowia w Dobrzykowie
- Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury
- przedszkola w Gąbinie i Dobrzykowie
- stacje wodociągowe wraz z ujęciami w Czermnie, Kamieniu, *Lipińskich* Górkach, *Plebance*,
- oczyszczalnia ścieków w Gąbinie,
- *składowisko odpadów stałych komunalnych w Kępinie*,
- *drogi gminne*.

E. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Realizacja przedstawionej polityki przestrzennej wymaga opracowania planów miejscowych.

Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

W mieście i gminie Gąbin obowiązują 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Największy zakres obejmują: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzony Uchwałą Nr 218/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r. i Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzony Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005r., pozostałe plany dotyczą pojedynczych działek.

Zaproponowano następującą zasadę wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa w strefie przyrodniczej lub sporządzenie planu dla całej strefy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze
- dla terenów zainwestowania miejskiego i potencjalnego rozwoju w mieście Gąbinie ze szczególnym kompleksowym planem terenu śródmiejskiego w granicach zabytkowego układu urbanistycznego.

W planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze chronionego krajobrazu (I strefa) oraz

uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury lub będących w spisie konserwatorskim.

W przypadku przekształcania gruntów rolnych, o podziałach nie nadających się do wykorzystania na działki przeznaczone do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy układów.

F. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych zmianą Studium rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu na działce Nr 189/17 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków.

Na pozostałych terenach nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

Dla gruntów leśnych znajdujących się na działkach:

- 260, 189, 34 w mieście Gąbin,*
- 330/4 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,*
- 108/2 w obrębie geodezyjnym Grabie Polskie,*
- 250/17 w obrębie geodezyjnym Górki*

określono kierunki zagospodarowania jako rozwój funkcji rekreacyjno-turystycznych i zabudowy mieszkaniowej. Istniejący wartościowy drzewostan powinien zostać zagospodarowany jako zieleń towarzysząca zabudowie.

Grunty rolne znajdujące się w granicach objętych zmianą Studium zostaną przekształcone na funkcje osadnicze. Grunty te w większości nie posiadają wysokich walorów agroekologicznych, jedynie tereny we wsiach Lipińskie (RIIIb, RIVa), Czermno (RIIIa, RIIIb) mogą wymagać zgody ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, położone są jednak w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów zabudowanych.

G. Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego i osuwania się mas ziemnych

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Obszar gminy Gąbin położony na lewym brzegu rzeki Wisły, przylega do rzeki na odcinku od km 615 do km 624. W rejonie tym Wisła przepływa w szerokiej dolinie, przez tereny w większości rolnicze, chronione wałami przeciwpowodziowymi. W gminie Gąbin występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący tereny między wałem, a linią brzegową rzeki Wisły oraz wyspy i przymuliska w korycie rzeki stanowiące działki ewidencyjne,*
- obszar zagrożenia powodziowego o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat - Q1% (obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego) - obejmuje północne tereny gminy, wsie Nowy Troszyn, Dobrzyków, Jordanów i część obrębów geodezyjnych Borki, Rumunki,*

Nowe Wymysle.

Rodzaj zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz warunki korzystania gospodarczego regulują przepisy odrębne z zachowaniem m.in. następujących zakazów:

- *gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania oraz składowania odpadów,*
- *lokalizowania cmentarzy.*

Jeśli nie utrudni to ochrony przed powodzią, właściwy organ może, w drodze decyzji zwolnić od zakazów.

Dolina Wisły chroniona jest przed zalaniem systemem wałów, pompowni i przegród bocznych. Dla obszarów tych wyznaczono zasięg zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie pojawienia się 1% wg Map Zagrożenia Powodziowego. Zaostrzone kryteria zagrożenia powodziowego dotyczą terenów o szczególnym znaczeniu społecznym, kulturowym, dla których wyznacza się zasięg zalewów wodą o prawdopodobieństwie 0,5%. Na terenie gminy zasięgi wód zalewowych 1% i 0,5% prawie się pokrywają

Wskazania, jakie działania są zabronione w obrębie wałów przeciwpowodziowych regulują przepisy odrębne – zabronione jest m.in. wykonywanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Głębokość zalewu na większości terenów wynosi w granicach 1,5-2 m. Niweleta korony wału wyniesiona jest ponad poziom wody 1% o 1,5 m. Zlokalizowane w dolinie Wisły pompownie wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwiają odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina odwadniana jest także w okresie niskich stanów wody na rzece Wiśle przy pomocy przepustów wałowych. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że dolina Wisły w gminie Gąbin zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lub działania operacyjne w trakcie powodzi, można osiągnąć także na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (sterowanie rozwojem gospodarczym na terenach zagrożonych) – jest to działanie prewencyjne.

Na terenie wsi Dobrzyków istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjno-turystycznej. Związane jest to z faktem bliskiego sąsiedztwa miast Płocka, skrzyżowaniem dróg wojewódzkich Nr 574 i 575 oraz występowaniem szczególnie atrakcyjnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych. Przeznaczenie użytków rolnych pod zabudowę rekreacyjną jest też uzasadnione ze względu na niską bonitację gleb.

W dolinie Wisły obszary dopuszczone do zainwestowania obejmują tereny istniejącego układu osadniczego, dla których określono zasady przekształceń, uzupełnień i rozwoju na zasadzie kontynuacji oraz tereny objęte zmianą Studium – działki Nr ewid. 190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania:

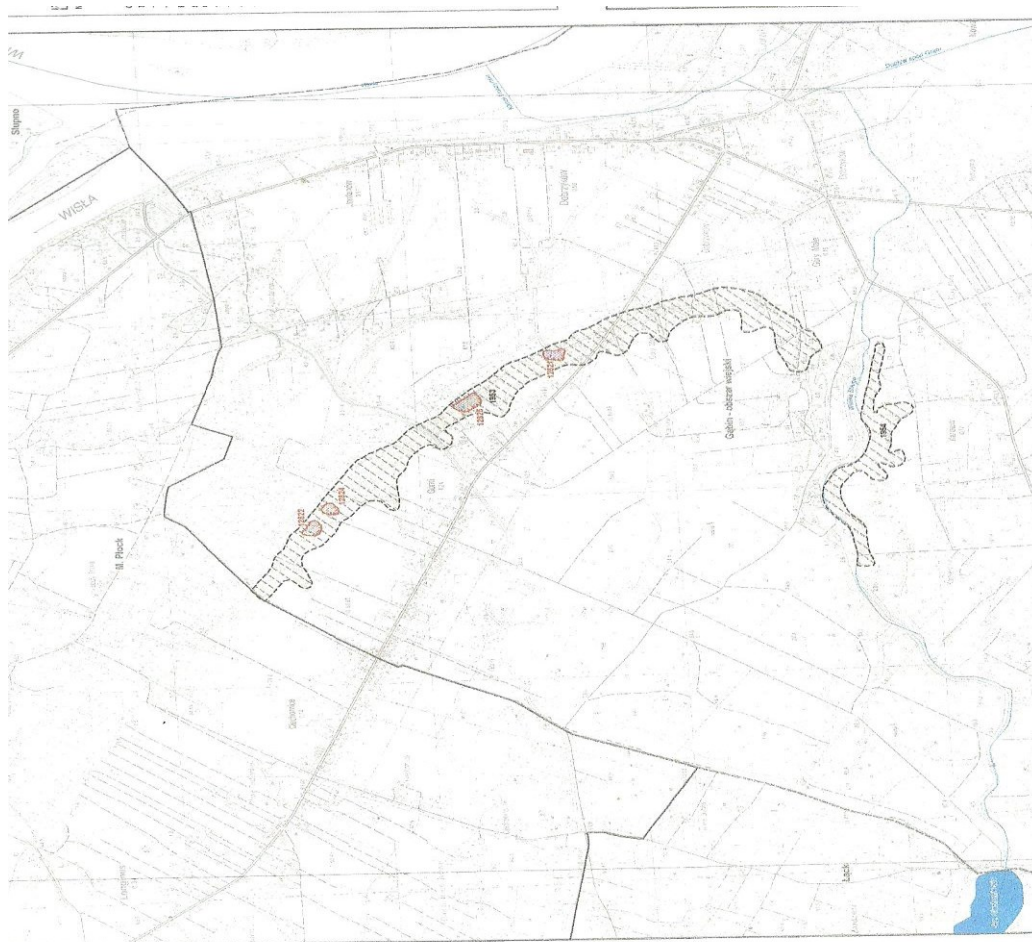
- *dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w obrębie i sąsiedztwie istniejącej zabudowy i na wyznaczonych w Studium terenach –*

zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50m od stopy wału i 100m od linii brzegowej rzeki dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,

- *zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,*
- *zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,*
- *inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ich ryzyko własne.*

Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Gąbin udokumentowano („Rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy na obszarze powiatu plockiego”) występowanie w strefie krawędziowej doliny Wisły terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w ich obrębie kilka osuwisk aktywnych ciągle i aktywnych okresowo wskazanych na mapie poniżej.



Tereny objęte zmianą Studium położone są poza terenami zagrożonymi osuwiskami, najbliższej w odległości ok. 200m znajduje się działka nr ewid. 46 w miejscowości Karolew .

Na terenach eksploatacji powierzchniowej i górniczych nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

H. Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na terenie gminy występują złoża kopalin pospolitych – kruszywa naturalnego (piasków i żwirów) oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej – są to złoża o zasobach rozpoznanych. W dolinie Wisły, w obniżeniach terenowych występują torfy.

W gminie Gąbin udokumentowano 8 obszarów złóż kruszywa naturalnego:

„Borki”, „Grabie Polskie”; „Grabie Polskie II”, „Karolew II”, „Korzeniówka”, „Wymyśle Nowe”, „Wymyśle Nowe II”, „Nowe Wymyśle I”.

oraz 5 złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej:

„Konstantynów”, „Okolusz”, „Przemysłów”, „Przemysłów II”, „Wymyśle Polskie”.

W granicach gminy występują 3 tereny górnicze o statusie – aktualny:

- Okolusz,
- Grabie Polskie II,
- Nowe Wymyśle I.

Ustala się zasady zagospodarowania w/w terenów określone zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, planach zagospodarowania złoża:

- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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,
- sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,
- zakłada się wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

Ponadto zasady obejmują:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, pożarowe),
- spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska (optymalna gospodarka złożem)

• Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na:

- a) prowadzeniu ewentualnej eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,
- b) racjonalnym gospodarowaniu złóż,
- c) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

I. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują w granicach terenów objętych zmianą Studium

J. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie występują w granicach terenów objętych zmianą Studium

K. Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie Studium

Określenie nowych kierunków zagospodarowania na terenach objętych zmianą Studium jest odpowiedzią na zapotrzebowanie społeczne i zachodzące procesy transformacji funkcjonalnej dotycząc e przekształcenia gruntów położonych wśród istniejącej zabudowy lub predysponowanych do pełnienia funkcji rekreacyjnych w nowe funkcje.

L. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium

Dla terenów objętych zmianą Studium określono kierunki zagospodarowania:

- w strefie I przyrodniczej:
 - *tereny rozwoju zainwestowania o przewadze funkcji mieszkaniowej- Nowe Grabie, Górki,*
 - *obszary preferowane do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej, funkcji turystycznych, rekreacyjnych, agroturystyki – Karolew, Grabie Polskie, Dobrzyków, Borki, Piaski,*
- w strefie II - miejskiej
 - *obszary preferowane do lokalizacji funkcji turystycznych, rekreacyjnych – miast Gąbin,*
- w strefie III – osadniczo- rolniczej
 - *tereny osadnictwa wiejskiego podlegające przekształceniom przestrzennym, adaptacji, modernizacji, uzupełnieniom – Lipińskie, Czermno, Koszelew,*
 - *tereny potencjalnego rozwoju funkcji działalności gospodarczej – Stary Kamień.*