

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY GĄBIN
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XVII/2019 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 6 grudnia 2019r.,

Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

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

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

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

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

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

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

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

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

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

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

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

- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
- a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

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

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
 - 2) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych w nawiązaniu do lokalnej tradycji;
 - 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Tereny objęte planem wskazane na zał. Nr 5-12 położone są w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto teren wskazany na zał. nr 11 usytuowany

jest w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
 - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **PE**, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
 - 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
 - 3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych;
 - 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
 - 5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem dopuszczonego przepisami odrębnymi wydobywania kopalin ze złóż;
 - 6) działki Nr ewid. 43/11 i 43/12 w obrębie geodezyjnym Górki zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie terenu zagrożonego ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych (nr identyfikacyjny terenu 1953 zgodny z bazą danych SOPO – System Ochrony Przeciwoświsiskowej). W granicach zasięgu obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych:
 - a) posadowienie obiektów musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi osuwiskami,
 - b) budownictwo na terenie działki powinno być ograniczone i dopuszczone na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – m.in. przez zaliczenie obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej,
 - c) na terenie gdzie nachylenie zbocza przekracza 8° (obszar szczególnych warunków zagospodarowania) dopuszcza się tylko wykorzystanie rolnicze lub leśne;
 - 7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.
2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
- 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zagospodarowanie tej zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 2) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się realizację w/w przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej realizację celu publicznego;
 - 3) tereny w miejscowości Nowy Troszyn i Nowe Wymyśle położone są w obszarze zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m; obowiązuje wyniesienie podłogi parteru 0,7 m na poziom terenu, zakaz realizacji piwnic;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
 - 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
 - 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

- 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 8) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 11) na terenie działki Nr ewid. 312 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymyśle udokumentowano złoża kruszywa naturalnego *Wymyśl Nowe II*, ochrona złóż surowców mineralnych obejmuje:
 - a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej koncesji,
 - b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
 - c) racjonalne gospodarowanie złożem,
 - d) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo Wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
 - e) rekultywację terenów poeksploatacyjnych.

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

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

- 7) stanowisko archeologiczne Górki nr 6 (AZP 51-54/46) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 8) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 9 (AZP 52-54/67) - działka nr ewid. 231/13, 690, 694, 711, 718, 719, 720, 717 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,
 - 9) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 11 (AZP 52-54/69) - działka nr ewid. 231/13, 711, 718, 719, 717, 720 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie;
 - 10) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 10 (AZP 52-54/68) - działka nr ewid. 231/13 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,
 - 11) stanowisko archeologiczne Nowe Wymyśle nr 7 (AZP 52-55/69) - działka nr ewid. 262 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymyśle.
3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obiektów obowiązuje:
- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od budynku, w której obowiązuje:
 - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
 - b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 10% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, wysokość obiektów +/- 10% wysokości obiektów istniejących;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla wymienionych w ust. 2 pkt 3-11 stanowisk archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od stanowiska.
- 1) W granicach stanowisk i strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
 - a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne,
 - b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
6. Ochrona krajobrazu kulturowego związanego z otoczeniem historycznej struktury przestrzennej, poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy w odniesieniu do ust. 1:
- 1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia;
 - 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z uwarunkowań technicznych.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej w mieście Gąbinie, w miejscowości Górki i Nowe Grabiszki poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Gąbinie,
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej \varnothing 110mm;
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków – szczególnie we wsi Nowy Troszyn, Nowe Wymysle;
 - 3) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1200 m².
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej w mieście;
 - 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów **ZL**) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

- 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
 - 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach wiejskich.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem mogą występować urządzenia melioracji wodnych - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:
 - 1) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 5206W w klasie zbiorczej:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe i poszerzenia dróg:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
- 14.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.
- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDZ, KDL, KDD**;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.
- 15.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
- 16.** Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
 - 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach **UO/UK, U**,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.
- 2. Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
 - 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
 - 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
 - a) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjno-mieszkaniowa (zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług rekreacji sportu i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2b);
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 20-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,10;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wydobywanie kopalni wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m³;
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu PE;
- 8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;

- 9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
- 10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
- 11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;
- 13) ustala się wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji;
- 15) możliwość prowadzenia działań ratowniczych poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 16) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust.1;
- 17) zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów;
- 18) pozostałe kierunki zagospodarowania zgodnie z założeniami do projektu zagospodarowania złoża.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Zasady zagospodarowania:

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

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

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

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

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 13
do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia

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

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

Załączniki: zbiór uwag wymienionych w wykazie

Załącznik Nr 14
do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia

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

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

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

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

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe

zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 14 do Uchwały.

