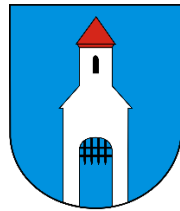

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO
MIASTA I GMINY GĄBIN



Spis treści

1. Podstawa prawna i wstęp.....	4
2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	6
3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	26
4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym	33
5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	34
a. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	34
b. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	39
c. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	42
d. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	66
e. Obszary gruntów zmeliorowanych	66
f. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy..	66
g. Strefy ochronne ujęć wody	67
h. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	72
i. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	73
j. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	75
k. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	77
l. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	77
m. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	94
n. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	94
o. Obszary ograniczonego użytkowania	94
p. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	96
q. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	96
r. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	96
s. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	97
t. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	100
u. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	100

v. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	100
w. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	107
x. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	110
y. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Gąbin	112
6. Wykaz tabel i rysunków	113

1. Podstawa prawna i wstęp

Zgodnie z przepisami art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668) („Ustawy”), konieczne jest sporządzenie planu ogólnego dla każdej gminy, obejmującego wyznaczone strefy, z wyłączeniem terenów zamkniętych oraz morskich wód wewnętrznych, które nie zostały wyznaczone przez odpowiedniego ministra ds. transportu. Uchwalenia tego dokumentu dokonuje rada gminy.

W ramach takiego planu podstawowe elementy obejmują wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych. Elementy fakultatywne obejmują natomiast wyznaczenie m.in. obszarów uzupełnienia zabudowy (uwzględnione w przedmiotowym planie).

Na podstawie art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy, gminne standardy urbanistyczne zawierają katalog stref planistycznych oraz fakultatywne wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, dostosowane do specyfiki danej gminy.

Ponadto, zgodnie z art. 13h ust. 1 Ustawy, w toku opracowania projektu planu ogólnego sporządza się także szczegółowe uzasadnienie, dzielące się na część tekstową i graficzną.

Przygotowane uzasadnienie jest częścią opracowania dla Miasta i Gminy Gąbin i powstało na podstawie uchwały nr 43/V/2024 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 sierpnia 2024 roku.

W ramach tego planu wyznaczono strefy planistyczne, określono parametry oraz profile i obszary uzupełnienia zabudowy. Ze względu na warunki lokalne, zrezygnowano z ustalania standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Obecna sytuacja planistyczna w Mieście i Gminie Gąbin

1. Aktualny dokument strategiczny:

- Najwyższą obecnie rangę planistyczną posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin, przyjęte uchwałą z dnia 31 marca 1999 roku wraz ze zmianami, w tym podjętą uchwałą 440/LXXII/2024 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 14 lutego 2024 roku. Dokument ten określa ogólną wizję i kierunki rozwoju całej gminy.
- Na całym terenie Miasta i Gminy Gąbin (100% pokrycia terenu Miasta i Gminy) obowiązują następujące plany miejscowe:

Tabela nr 1 Wykaz planów miejscowych obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Gąbin

Lp.	Nazwy uchwał:	Data uchwalenia
1	w sprawie: zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działki 57/4, położonej w Jordanowie	1999-03-31
2	w sprawie zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działki 57 i 60 położonej w M. Górach	1999-03-31
3	w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działki nr 74/16 położonej w Jordanowie	1999-08-26
4	w sprawie zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin dla działek nr 179/1 i 179/2	1999-12-21

5	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin	2000-04-03
6	w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu gminy Gąbin w obszarze działek 185/1, 185/2 i 208/1 w Grabiu Nowym	2000-06-02
7	w sprawie: Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy produkcyjno-usługowej we wsi Topólno - dz.Nr 263/1	2001-02-26
8	w sprawie: Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Paszkówka dz. Nr 350/1	2001-02-26
9	w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin dla działki Nr 59/3 położonej w miejscowości Topólno	2001-08-14
10	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin	2005-05-23
11	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin	2005-05-23
12	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ewid. 85/2 we wsi Nowe Wymyśle	2006-10-25
13	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ewid. 721/2 (d. 252) we wsi Nowe Wymyśle	2006-10-25
14	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działek o nr ew. 86, 87,88,102,103,104 położonych w obrębie ewidencyjnym wsi Przemysłów	2006-12-28
15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działki o nr ew. 57/1 położonej w obrębie ewidencyjnym wsi Okolusz	2007-03-16
16	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działki Nr ewid. 18 we wsi Karolew	2007-12-28
17	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - działki nr ewid. 160 i 161/1	2008-12-10
18	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze działek Nr ewid. 97/1 i 97/2 we wsi Grabie Polskie	2009-09-30
19	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Górki	2009-12-02
20	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymyśle, Nowy Troszyn, Ludwików	2022-03-30
21	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno	2022-03-30
22	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno	2022-09-30
23	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno	2023-02-23
24	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gąbin	2024-03-27
25	w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina	2025-04-30

Źródło:

Opracowanie własne

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym Miasta i Gminy Gąbin wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
- strefy usługowe
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefy gospodarcze
- strefy produkcji rolniczej
- strefy górnictwa
- strefy zieleni i rekreacji
- strefy infrastrukturalne
- strefy cmentarzy
- strefy otwarte
- strefy komunikacyjne

Wyjaśnienie wyznaczenia stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy

Strefy, tj. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, zostały wyznaczone w pierwszej kolejności na (1) obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określone zostało przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, (2) obszarach uzupełnienia zabudowy oraz (3) obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę ustalenia art. 13d Ustawy.

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych:

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy SW zostały wyznaczone wyłącznie w obrębie Miasta Gąbin, tj. w obszarach, w których istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub w których możliwa jest jej realizacja zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oparcie delimitacji stref SW na obowiązujących MPZP zapewnia pełną zgodność z dotychczasowymi ustaleniami planistycznymi gminy i umożliwia kontynuację dotychczasowego rozwoju funkcji wielorodzinnej w sposób uporządkowany i przewidywalny.

Wyznaczenie stref SW w oparciu o obowiązujące plany miejscowe

W granice stref SW włączono te obszary, dla których obowiązujące plany miejscowe:

- wyznaczają tereny mieszkaniowe wielorodzinne bądź
- są przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe

Takie podejście gwarantuje, że wyznaczenie stref SW stanowi kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej oraz respektuje istniejący układ funkcjonalny miasta.

Umożliwia to:

- zachowanie logiki przestrzennej miasta,
- koncentrację zabudowy w miejscach dobrze obsłużonych komunikacją i infrastrukturą techniczną,
- zwiększenie efektywności wykorzystania terenów miejskich.

Wyznaczenie stref SW jest również rezultatem analizy wniosków złożonych do planu ogólnego, które wskazywały na potrzebę:

- rozwoju zabudowy wielorodzinnej,
- możliwości realizacji mieszkań w formach bardziej intensywnych niż jednorodzinne,
- zwiększenia dostępności mieszkań w mieście dla różnych grup społecznych, w tym dla młodych rodzin, seniorów i osób o niższych możliwościach finansowych.

Wnioski te zostały przeanalizowane pod kątem:

- zgodności z kierunkami rozwoju gminy,
- potencjału przestrzennego i infrastrukturalnego analizowanych terenów,
- braku kolizji z obszarami chronionymi, terenami konfliktowymi lub ograniczeniami środowiskowymi.

Efektem było włączenie do SW tych obszarów, dla których analiza potwierdziła realność i zasadność postulowanego kierunku rozwoju.

Na potrzeby wyznaczenia stref SW przeprowadzono analizę danych dotyczących:

- liczby decyzji o pozwoleniu na budowę nowych budynków wielorodzinnych,
- występowania inicjatyw inwestorskich obejmujących mieszkania wielorodzinne,
- dynamiki zapotrzebowania na lokale dostępne cenowo i w zabudowie bardziej zwartej niż jednorodzinna,
- potrzeb mieszkaniowych w mieście.

Zgromadzona wiedza wskazuje jednoznacznie, że zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną występuje i rośnie w Mieście Gąbin, co jest powiązane m.in. z:

- atrakcyjnością lokalizacji Gąbina,
- napływem nowych mieszkańców,
- zmianami demograficznymi i społecznymi,
- trendem zwiększonego zapotrzebowania na mieszkania w zabudowie intensywnej, zapewniającej dostępność usług, transportu i infrastruktury.

Wyznaczenie stref SW jest w pełni zgodne z polityką przestrzenną gminy, która zakłada:

- wzmacnianie roli miasta jako centrum usługowego i mieszkaniowego,
- zwiększanie dostępności mieszkań w mieście,
- racjonalne wykorzystanie terenów miejskich,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- koncentrację intensywniejszej zabudowy tam, gdzie istnieje wysoka dostępność komunikacyjna i infrastrukturalna.

W efekcie strefy SW zostały wyznaczone w sposób, który:

- nie narusza istniejącej harmonii przestrzennej,
- wspiera rozwój miasta jako zwartego i funkcjonalnego ośrodka,
- umożliwia realizację polityki mieszkaniowej gminy.

Podsumowanie

Strefy SW dla Miasta Gąbin wyznaczono:

- wyłącznie na terenach miejskich,
- w oparciu o istniejącą i planowaną zabudowę wielorodzinną,
- zgodnie z obowiązującym MPZP,
- po analizie wniosków mieszkańców i inwestorów,
- w oparciu o realne zapotrzebowanie wskazane przez dane o ruchu budowlanym,
- zgodnie z lokalną polityką przestrzenną,
- z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i efektywnego wykorzystania terenów miejskich,
- z uwzględnieniem uwarunkowań komunikacyjnych, przyrodniczych, infrastrukturalnych.

Wyznaczone strefy SW stanowią zatem racjonalną odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe Gąbina oraz wspierają zrównoważony rozwój miasta.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Wyznaczenie stref SJ (stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) w Mieście i Gminie Gąbin jest wynikiem szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych, obowiązujących planów miejscowych, zgłoszonych wniosków oraz rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy jednorodzinnej. W procesie wyznaczania tych stref kierowano się zasadą kontynuacji i porządkowania struktury osadniczej oraz potrzebą dostosowania planu ogólnego do lokalnej polityki przestrzennej.

Wyznaczenie stref SJ na podstawie obowiązujących planów miejscowych

Podstawą delimitacji stref SJ były obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które wskazują tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W pierwszej kolejności strefy SJ objęły:

- tereny już przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w MPZP,
- tereny, na których istniejące ustalenia planistyczne przewidują funkcję mieszkaniową jako dominującą lub wiodącą,
- obszary o ugruntowanej funkcji jednorodzinnej i odpowiedniej dostępności infrastrukturalnej.

Włączenie tych terenów zapewnia ciągłość polityki przestrzennej oraz czytelność zasad zagospodarowania.

Uwzględnienie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Strefy SJ zostały również wyznaczone w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. OUZ tworzą naturalne miejsce rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ:

- posiadają bezpośredni kontakt z istniejącymi strukturami osadniczymi,
- umożliwiają kontynuację układu zabudowy.

Wyniki analiz złożonych wniosków do planu ogólnego

Wyznaczenie stref SJ jest również bezpośrednim efektem analiz wniosków złożonych przez mieszkańców, właścicieli nieruchomości oraz podmioty lokalne. Wnioski te odzwierciedlają aktualne potrzeby mieszkaniowe oraz kierunki rozwoju, jakie postulowano w procesie procedury planistycznej.

W ramach analiz wniosków brano pod uwagę m.in.

- istniejący charakter zabudowy,
- uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, komunikacyjne, ochrony gruntów
- zgodność proponowanych kierunków z polityką przestrzenną gminy,
- zasadność rozszerzenia terenów pod zabudowę jednorodzinną.

W związku z wyznaczeniem stref SJ tam, gdzie w planach miejscowych ustalono możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej (zagrodowej), podaje się poniżej uzasadnienie w tym zakresie:

- konwersja terenów zabudowy zagrodowej jest naturalnym elementem nie tylko rozwoju sieci osadniczej Miasta i Gminy Gąbin, ale również sieci osadniczej podregionu płockiego (NUTS 3), ze szczególnym uwzględnieniem Miasta Płock. Gmina Gąbin jest gminą ościenną do Miasta Płock, który liczy ponad 100 000 mieszkańców i jednostka ta oddziałuje na sieć osadniczą Miasta i Gminy Gąbin. To oddziaływanie zostało przeanalizowane w ramach złożonych wniosków, a wynik tych analiz stanowi projekt planu ogólnego
- uwzględniono tereny, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, co oznacza, że funkcja mieszkaniowa jest tam już planistycznie zakorzeniona, a ich włączenie do SJ stanowi naturalną kontynuację polityki przestrzennej;
- tereny te wykazują jednoznaczny potencjał rozwojowy w zakresie zabudowy jednorodzinnej, ponieważ w ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jako podstawowego elementu funkcji gospodarstwa, co czyni je w pełni zgodnymi z profilem funkcjonalnym SJ w zakresie funkcji mieszkaniowej;
- włączenie tych obszarów do stref SJ aktywizuje strukturę przestrzenną
- wyznaczenie SJ w tych miejscach opiera się na analizie wniosków oraz potrzeb mieszkańców, w których często wskazywano chęć realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach pierwotnie oznaczonych jako zagrodowe – odpowiada to kierunkom rozwoju obserwowanym w całej gminie oraz wynikom analizy ruchu budowlanego;
- przy wyznaczeniu tych terenów wzięto pod uwagę m.in. dostęp do dróg publicznych, uwarunkowania środowiskowo-przyrodnicze, ochronę przeciwpowodziową
- przekształcenie części terenów zagrodowych w jednorodzinne pozwala ujednolicić model rozwoju osadnictwa i dostosować go do współczesnych potrzeb mieszkańców, w szczególności tam, gdzie prowadzenie tradycyjnych gospodarstw rolnych nie jest już dominującą formą użytkowania;
- takie działanie pozwala zachować kompatybilność funkcji mieszkaniowej z otoczeniem, ponieważ zabudowa zagrodowa posiada parametry gabarytowe i funkcjonalne zbliżone do zabudowy jednorodzinnej, co umożliwia jej łatwe włączenie do SJ bez konfliktów przestrzennych;
- strefy SJ obejmujące tereny zagrodowe stanowią także narzędzie zapobiegania niekontrolowanej suburbanizacji, poprzez uporządkowanie kierunków rozwoju i lokalizację zabudowy zgodnie z istniejącą infrastrukturą oraz układem komunikacyjnym;
- analizowane tereny wykazują wysoką realność inwestycyjną, o czym świadczy liczba wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej, co potwierdza zasadność objęcia ich strefą SJ;
- wyznaczenie SJ na terenach z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej wspiera lokalną politykę przestrzenną gminy, zapewniając:
- racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- właściwe kształtowanie ładu przestrzennego,
- uporządkowanie kierunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- oraz zrównoważony rozwój struktur osadniczych.

Wyznaczenie stref SJ w wielu lokalizacjach zostało zatem bezpośrednio zainspirowane wnioskami mieszkańców, co wzmacnia społeczny charakter planu ogólnego.

Analiza zapotrzebowania i ruchu budowlanego

Wyznaczenie stref SJ ma silne oparcie w danych dotyczących **ruchu budowlanego**, obejmujących:

- liczbę decyzji o pozwoleniu na budowę,
- liczbę zgłoszeń prac budowlanych,

- trendy inwestycyjne z ostatnich lat,
- dynamikę napływu mieszkańców i rozwój osiedli jednorodzinnych.

Zgromadzone dane jednoznacznie wskazują, że:

- **zapotrzebowanie na zabudowę jednorodzinną w Mieście i Gminie Gąbin jest realne, powtarzalne i stabilne,**
- oraz że ten typ zabudowy stanowi dominujący kierunek rozwoju osadniczego gminy.

Wyznaczenie stref SJ jest zatem odpowiedzią na udokumentowane potrzeby społeczności lokalnej.

Spójność stref SJ z polityką przestrzenną Gąbina

Wyznaczenie stref SJ w pełni realizuje założenia polityki przestrzennej Miasta i Gminy Gąbin, w ramach której:

- preferuje się kontynuację istniejących struktur mieszkaniowych,
- unika się niekontrolowanej suburbanizacji i rozpraszania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych,
- wspiera się rozwój mieszkaniowy na terenach, które są do tego przygotowane infrastrukturalnie,
- planowanie odbywa się z poszanowaniem ładu przestrzennego i lokalnych warunków środowiskowych.

Strefy SJ są więc narzędziem planistycznym, które umożliwia harmonijny, kontrolowany i zrównoważony rozwój zabudowy jednorodzinnej.

Podsumowanie

Strefy SJ (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zostały wyznaczone:

- na podstawie obowiązujących MPZP,
- w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) (wyselekcjonowanych miejscach w zależności od potrzeb),
- na terenach już istniejącej zabudowy jednorodzinnej,
- na wybranych terenach niezabudowanych spełniających kryteria urbanistyczne,
- w oparciu o analizę złożonych wniosków i potrzeb mieszkańców,
- w odpowiedzi na udokumentowane zapotrzebowanie wynikające z ruchu budowlanego,
- zgodnie z lokalną polityką przestrzenną Gąbina i zasadami ładu przestrzennego.

Wyznaczenie tych stref jest wynikiem analitycznego, zgodnego z przepisami i uwzględniającego potrzeby społeczności procesu planistycznego.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Wyznaczenie stref zagrodowych w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin jest wynikiem kompleksowego podejścia do kształtowania ładu przestrzennego, z pełnym uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, dotychczasowych decyzji planistycznych oraz specyfiki wiejskiego i rolniczego charakteru znacznej części obszaru gminy. Strefy zagrodowe pełnią istotną rolę w zachowaniu tradycyjnej struktury osadniczej, umożliwieniu kontynuacji działalności rolniczej oraz ochronie krajobrazu kulturowego.

1. Oparcie delimitacji stref na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Podstawą wydzielenia stref zagrodowych były obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które stanowią kluczowy, wiążący element polityki przestrzennej gminy. Ich ustalenia:

- utrwalają dotychczasowy charakter terenów zabudowy zagrodowej,
- wyznaczają obszary, w których funkcja zagrodowa jest naturalna i zgodna z lokalną tradycją,
- zapewniają ciągłość kierunków rozwoju przestrzennego wypracowanych na przestrzeni wielu lat.

Podobnie jak w innych uzasadnieniach planów ogólnych gmin, wykorzystywanie MPZP jako fundamentu delimitacji stref stanowi standard metodologiczny i zapewnia stabilność planistyczną.

2. Uwzględnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i tradycyjnego układu osadniczego

W granicach stref zagrodowych ujęto obszary istniejącej zabudowy zagrodowej, które tworzą charakterystyczny i historycznie utrwalaony układ osadniczy Miasta i Gminy Gąbin. Jest to zabudowa:

- silnie związana z rolniczym charakterem gminy,
- pełniąca funkcje mieszkalne i gospodarcze,
- powiązana z produkcją rolną, tradycyjnymi formami gospodarowania i lokalną tożsamością.

Włączenie tych obszarów do stref zagrodowych zapewnia:

- zachowanie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- dostosowanie projektowanych ustaleń planu do realnego zagospodarowania,
- ochronę krajobrazu kulturowego — ważnego elementu tożsamości przestrzennej gminy.

3. Kontynuacja polityki przestrzennej obowiązującej od wielu lat

Polityka przestrzenna Miasta i Gminy Gąbin dotycząca terenów o przeznaczeniu zagrodowym została ukształtowana już w 2005 roku i od ponad dwóch dekad funkcjonuje w świadomości społecznej jako stabilny i akceptowany kierunek rozwoju. Wyznaczanie stref zagrodowych w planie ogólnym stanowi:

- potwierdzenie i utrzymanie dotychczasowych zasad zagospodarowania,
- realizację interesu społecznego poprzez przewidywalność i stabilność polityki gminy,
- odpowiedź na oczekiwania mieszkańców dotyczące zachowania rolniczego charakteru wielu obszarów.

4. Zachowanie funkcji rolniczej i umożliwienie jej dalszego rozwoju

Strefy zagrodowe umożliwiają kontynuowanie funkcji rolniczej na terenach, gdzie rolnictwo:

- jest dominującym lub bardzo istotnym elementem gospodarki lokalnej,
- charakteryzuje się wysokim stopniem rozdrobnienia i tradycyjnymi formami gospodarowania,
- wpływa na lokalną tożsamość i krajobraz.

Wyznaczenie stref zagrodowych pozwala na:

- utrzymanie gospodarstw rolnych jako podstawowej formy użytkowania,
- zagwarantowanie możliwości rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
- ochronę ciągłości przestrzennej terenów rolnych.

5. Włączenie terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z MPZP)

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego istnieją obszary, które — mimo rolniczego sposobu użytkowania — dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z gospodarstwem rolnym. Dlatego:

- w planie ogólnym włączono je do stref zagrodowych,
- rozwiązanie to odzwierciedla wieloletnią politykę gminy dotyczącą łączenia funkcji mieszkaniowych z rolniczymi,
- utrzymuje spójność między planem ogólnym a MPZP.

Takie podejście jest również zgodne z zasadami określonymi w gminnych standardach urbanistycznych, które uwzględniają szczególnie charakter tych terenów.

6. Zachowanie ładu przestrzennego i minimalizowanie konfliktów funkcji

Strefy zagrodowe pełnią funkcję porządkującą strukturę przestrzenną gminy, pozwalając na:

- oddzielenie terenów typowo rolniczych od stref usługowych i mieszkaniowych intensywnych,
- zachowanie harmonijnego charakteru wsi i przysiółków,
- uniknięcie konfliktów funkcjonalnych wynikających z niekontrolowanej suburbanizacji.

7. Ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych

Strefy zagrodowe są nie tylko obszarami funkcjonalnymi, ale też ważnym elementem krajobrazu kulturowego. Ich utrzymanie:

- chroni tradycyjne formy zagospodarowania,
- zabezpiecza charakterystyczną dla gminy mozaikę pól, gospodarstw i zadrzewień,
- przeciwdziała przekształceniom, które mogłyby prowadzić do utraty tożsamości obszarów wiejskich.

8. Odpowiedź na potrzeby mieszkańców i interes społeczny

Wyznaczenie stref zagrodowych odzwierciedla potrzeby mieszkańców, którzy:

- oczekują ochrony tradycyjnego charakteru terenów wiejskich,
- chcą kontynuować działalność rolniczą w dotychczasowej formie,
- akceptują i popierają dotychczasową politykę przestrzenną gminy.

Strefy zagrodowe są więc nie tylko odzwierciedleniem analizy przestrzennej, ale również społecznej — co podkreśla ich znaczenie dla lokalnego interesu publicznego.

Podsumowanie

Wyznaczenie stref zagrodowych w planie ogólnym Miasta i Gminy Gąbin wynika z:

- ciągłości polityki przestrzennej obowiązującej od 2005 roku w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla Gminy Gąbin,
- istniejącej zabudowy zagrodowej i jej ugruntowanego charakteru,
- konieczności zachowania ładu przestrzennego i tożsamości krajobrazowej,
- wymogów wynikających z obowiązujących MPZP,
- potrzeb mieszkańców i interesu społecznego,
- potrzeby umożliwienia rozwoju funkcji rolniczej i mieszkaniowej powiązanej z rolnictwem,
- zgodności z gminnymi standardami urbanistycznymi oraz analizami uwarunkowań przestrzennych.

Wszystkie te czynniki potwierdzają zasadność i konieczność wyznaczenia stref zagrodowych jako integralnego elementu polityki przestrzennej Miasta i Gminy Gąbin.

Strefy usługowe

Wyznaczenie stref usługowych w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin wynika z konieczności kształtowania zrównoważonej i dostępnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, służącej zarówno obecnym, jak i przyszłym potrzebom mieszkańców. Strefy te stanowią kluczowy element polityki przestrzennej gminy, uwzględniający uwarunkowania społeczno-gospodarcze, układ osadniczy, potrzeby infrastrukturalne oraz istniejące zagospodarowanie.

1. Zapewnienie rozwoju infrastruktury społecznej i usługowej

Podstawowym celem wyznaczenia stref usługowych jest zabezpieczenie terenów pod rozwój infrastruktury i usług niezbędnych dla funkcjonowania lokalnej społeczności. Obejmuje to m.in.:

- handel detaliczny (sklepy, punkty sprzedaży lokalnej),
- usługi podstawowe, takie jak banki, placówki pocztowe, punkty obsługi mieszkańców,
- usługi społeczne – edukacyjne, kulturalne, religijne, administracyjne.

Wskazanie tych terenów w planie ogólnym umożliwia ich dalsze precyzyjne kształtowanie w planach miejscowych oraz sprzyja uporządkowanemu rozwojowi usług w przestrzeni gminy.

2. Uwzględnienie istniejącej infrastruktury i jej naturalnych centrów lokalnych

W granicach projektowanych stref usługowych ujęto istniejące obiekty pełniące funkcje społeczne i publiczne, takie jak:

- kościoły,
- remizy Ochotniczej Straży Pożarnej,
- świetlice wiejskie,
- obiekty kultury i edukacji.

Ich włączenie wynika z faktu, że są to naturalne lokalne centra aktywności, już dziś pełniące funkcje usługowe lub usługowo-społeczne. Uporządkowanie ich struktury planistycznej umożliwia:

- zabezpieczenie możliwości dalszej rozbudowy i modernizacji,
- utrzymanie funkcji zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców,
- stworzenie czytelnych punktów usługowych w układzie osadniczym.

Takie podejście jest zgodne z ogólnymi zasadami wyjaśniania przyczyn delimitacji stref w dokumentach planistycznych w innych gminach, gdzie naturalne centra lokalne traktuje się jako elementy struktury wymagające trwałego zabezpieczenia funkcjonalnego.

3. Reakcja na potrzeby demograficzne i społeczne

Wyznaczenie stref usługowych stanowi odpowiedź na:

- zmiany demograficzne (np. starzenie się społeczeństwa),
- rosnące oczekiwania dotyczące lokalnej dostępności usług,
- potrzebę decentralizacji usług – tak, aby były osiągalne nie tylko w centrum miasta, lecz także w osiedlach i sołectwach.

Dzięki temu minimalizuje się konieczność dalekich dojazdów, zwiększając komfort życia i wspierając zrównoważoną mobilność mieszkańców.

4. Porządkowanie struktury osadniczej i czytelności funkcjonalnej

Strefy usługowe nadają ład przestrzenny strukturze gminy, wskazując tereny przeznaczone pod określone funkcje. W ten sposób:

- zapobiega się przypadkowemu umieszczaniu usług w przestrzeni,
- tworzy się spójną i logiczną sieć lokalnych centrów,
- wzmacnia się identyfikacja miejscowości i podnosi jakość przestrzeni publicznych.

Jest to zgodne z zasadami wynikającymi z analiz uwarunkowań oraz polityk przestrzennych, przedstawianych w dokumentach uzasadnień innych gmin.

5. Zgodność z polityką przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin

Wyznaczenie stref usługowych odzwierciedla politykę przestrzenną gminy, której celem jest:

- wzmacnianie lokalnych centrów społeczno-usługowych,
- wspieranie przedsiębiorczości poprzez wskazywanie odpowiednich lokalizacji dla usług,
- zachowanie równowagi między funkcjami mieszkaniowymi a usługowymi,
- zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego całej gminy.

Oznacza to, że strefy usługowe nie są wyznaczane przypadkowo, lecz wynikają ze świadomej, długofalowej polityki prowadzonej przez gminę.

6. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań i realnych możliwości rozwoju

Podczas wyznaczania stref analizowano:

- strukturę istniejącej zabudowy,
- dostępność komunikacyjną (drogi, transport lokalny),
- istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną,
- charakter i możliwości rozwoju poszczególnych miejscowości.

Pozwoliło to na delimitację stref usługowych zgodną z realnymi potrzebami oraz potencjałem rozwojowym poszczególnych części gminy.

7. Wsparcie lokalnej gospodarki i przedsiębiorczości

Odpowiednio wskazane strefy usługowe:

- ułatwiają lokalizację nowych inwestycji usługowych,
- dają przedsiębiorcom większą pewność planistyczną,
- przyczyniają się do wzrostu atrakcyjności gminy jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej.

Zwiększa to konkurencyjność gminy oraz wspiera lokalny rynek pracy.

8. Ochrona ładu przestrzennego i ograniczenie konfliktów funkcji

Poprawne rozmieszczenie usług w przestrzeni pozwala na:

- ograniczenie konfliktów między zabudową usługową a mieszkaniową,
- zmniejszenie uciążliwości funkcji (hałas, ruch samochodowy),
- zapewnienie odpowiednich przestrzeni buforowych.

W praktyce przekłada się to na bardziej komfortowe warunki życia oraz lepsze zarządzanie przestrzenią gminy.

Strefy gospodarcze

Wyznaczenie stref gospodarczych w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin stanowi kluczowy element polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na wzmacnianie lokalnej gospodarki, zapewnienie ładu przestrzennego oraz racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Strefy te zostały określone w sposób odzwierciedlający zarówno dotychczasowy rozwój przestrzenny, jak i strategiczne potrzeby gminy w zakresie obsługi przedsiębiorczości i miejsc pracy.

1. Uwzględnienie istniejącej zabudowy i funkcjonujących obiektów gospodarczych

Strefy gospodarcze obejmują przede wszystkim tereny, na których już funkcjonują obiekty produkcyjne, usługowe, magazynowe lub składowe. Ich wyznaczenie jest konieczne, aby:

- uporządkować funkcję terenów gospodarczych i formalnie potwierdzić ich dotychczasowe przeznaczenie,
- umożliwić dalszy rozwój, modernizację i rozbudowę już istniejących zakładów i obiektów,
- zapewnić przedsiębiorcom stabilność planistyczną i przewidywalność w zakresie możliwości inwestycyjnych,
- uniknąć potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez jednoznaczne określenie charakteru funkcjonalnego tych obszarów.

Ujęcie istniejących obiektów w ramach stref gospodarczych jest naturalnym i koniecznym działaniem, wynikającym z zasady dostosowania ustaleń planu do rzeczywistego sposobu zagospodarowania terenu.

2. Kontynuacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Strefy gospodarcze zostały określone z uwzględnieniem terenów wskazanych pod działalność gospodarczą w obowiązujących MPZP. Oznacza to, że:

- plan ogólny respektuje wieloletnią politykę przestrzenną gminy,
- zachowana jest ciągłość przeznaczenia terenów, które od lat pełnią funkcje produkcyjne lub usługowe,
- tworzy się spójny system planistyczny, w którym dotychczasowe ustalenia MPZP stanowią fundament przyszłych decyzji przestrzennych.

Tym samym plan ogólny nie wprowadza zmian zaburzających dotychczasowy charakter terenów, lecz odzwierciedla ugruntowane kierunki rozwoju gospodarczego.

3. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone w sposób odpowiadający lokalnym potrzebom i uwarunkowaniom gminy, w tym:

- strukturze zatrudnienia i roli lokalnych przedsiębiorstw,
- dostępności komunikacyjnej (drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie),
- warunkom środowiskowym oraz istniejącej i planowanej infrastrukturze technicznej,
- specyfice poszczególnych miejscowości i ich potencjale gospodarczym.

Takie podejście zapewnia racjonalne wykorzystanie przestrzeni i sprzyja harmonijnemu rozwojowi całego obszaru gminy.

4. Zapewnienie terenów umożliwiających rozwój przedsiębiorczości i inwestycji

Wyznaczenie stref gospodarczych jest niezbędne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego gminy, ponieważ:

- tworzy jasne ramy dla lokalizacji inwestycji,
- umożliwia pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych,
- ułatwia prowadzenie działalności przez przedsiębiorców lokalnych,
- stanowi narzędzie wspierające tworzenie miejsc pracy.

Strefy te zapewniają możliwość realizacji obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych w miejscach do tego przystosowanych, co ogranicza presję inwestycyjną na tereny o innych funkcjach, w tym rolnicze czy mieszkaniowe.

5. Ograniczenie konfliktów przestrzennych i ochrona ładu przestrzennego

Jednym z głównych powodów wyznaczania stref gospodarczych jest potrzeba:

- oddzielenia funkcji gospodarczych od funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych,
- minimalizowania uciążliwości wynikających z działalności przemysłowej (hałas, transport, emisje),
- zarządzania rozwojem gminy w sposób uporządkowany i przewidywalny.

Wyraźne wskazanie terenów gospodarczych zapobiega powstawaniu konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami przestrzeni.

6. Zapewnienie zgodności z polityką przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin

Strefy gospodarcze odzwierciedlają przyjętą politykę przestrzenną, zgodnie z którą:

- rozwój gospodarczy powinien następować tam, gdzie jest to przestrzennie uzasadnione,
- tereny gospodarcze powinny być koncentrowane w zorganizowanych przestrzennie strefach,

- należy zachować równowagę pomiędzy funkcjami gospodarczymi, mieszkaniowymi, usługowymi i rolniczymi.

Wyznaczenie stref gospodarczych jest więc działaniem świadomym, spójnym i odpowiadającym strategicznym celom gminy.

7. Racjonalne wykorzystanie infrastruktury technicznej i transportowej

Lokalizacja stref gospodarczych została oparta na:

- bliskości sieci drogowej umożliwiającej sprawną komunikację,
- dostępności sieci technicznych (woda, energia, kanalizacja, telekomunikacja),
- możliwości ich efektywnej rozbudowy w przyszłości.

Dzięki temu nowe inwestycje mogą być lokowane w sposób niegenerujący nadmiernych kosztów publicznych i nieobciążający infrastruktury poza terenami do tego przewidzianymi.

Podsumowanie

Strefy gospodarcze w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin zostały wyznaczone w celu:

- zapewnienia rozwoju lokalnej gospodarki,
- uporządkowania przestrzeni i potwierdzenia dotychczasowych funkcji terenów,
- racjonalnego wykorzystania istniejących obiektów i terenów wskazanych w MPZP,
- minimalizowania konfliktów przestrzennych,
- zagwarantowania ciągłości polityki przestrzennej gminy,
- tworzenia warunków sprzyjających inwestycjom i przedsiębiorczości.

Wyznaczone strefy gospodarcze odzwierciedlają lokalne uwarunkowania, potrzeby mieszkańców oraz strategiczne kierunki rozwoju Miasta i Gminy Gąbin, stanowiąc niezbędny element odpowiedzialnej polityki przestrzennej.

Strefy produkcji rolniczej

Wyznaczenie stref produkcji rolniczej (SR) w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin wynika z charakteru przestrzennego gminy, dominującej funkcji gospodarczej oraz obowiązku zapewnienia ochrony i możliwości dalszego rozwoju działalności rolniczej. Gmina Gąbin posiada znaczący udział terenów rolnych, które wymagają systemowego ujęcia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej dokumentu, tak aby zachować ich ciągłość, integralność oraz odporność na presję zabudowy.

1. Charakter rolniczy gminy i ciągłość funkcji produkcyjnej

Gmina Gąbin należy do jednostek o utrwalonym, silnym profilu rolniczym. Duży udział użytków rolnych oraz istniejące gospodarstwa zajmujące się produkcją rolną przesądzają o konieczności wyznaczenia stref, które w sposób jednoznaczny zabezpieczają możliwość prowadzenia działalności rolniczej oraz jej rozwoju. Strefy SR wskazano na terenach, gdzie produkcja rolna jest dominującą lub znaczącą funkcją przestrzeni, a ich objęcie planem ogólnym zapewnia ochronę przed niekontrolowaną suburbanizacją i nadmierną presją inwestycyjną.

2. Zapewnienie możliwości kontynuacji i rozwoju gospodarstw rolnych

Strefy produkcji rolniczej gwarantują, że gospodarstwa rolne mogą funkcjonować w sposób niezakłócony, szczególnie w miejscach, gdzie występuje:

- produkcja zwierzęca,
- uprawy wielkotowarowe,
- infrastruktura związana z przetwarzaniem lub magazynowaniem produktów rolnych.

Wyznaczenie tych stref tworzy ramy dla dalszego rozwoju gospodarstw poprzez możliwość realizacji obiektów związanych z produkcją rolną (np. budynki inwentarskie, magazynowe, przechowalnicze), przy jednoczesnym unikaniu konfliktów sąsiedzkich z funkcją mieszkaniową.

3. Zgodność z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

W wielu obszarach gminy obowiązujące plany miejscowe wskazują przeznaczenia rolnicze lub dopuszczają działalność rolniczą jako funkcję podstawową. Wyznaczenie stref SR w planie ogólnym stanowi zatem kontynuację i potwierdzenie ustaleń planistycznych już obowiązujących, zapewniając stabilność i przewidywalność polityki przestrzennej. Strefy te obejmują tereny, które zgodnie z miejscowymi planami są wykorzystywane rolniczo i nadają się do dalszej produkcji rolnej, stanowiąc zgodny z prawem element struktury użytkowania terenu.

4. Ochrona ładu przestrzennego i minimalizacja konfliktów funkcjonalnych

Strefy SR pełnią kluczową rolę w zachowaniu ładu przestrzennego poprzez:

- oddzielanie terenów typowo rolniczych od terenów usługowych i mieszkaniowych,
- redukcję konfliktów wynikających z sąsiedztwa zabudowy z działalnością rolniczą (hałas, zapach, transport maszyn),
- zapewnienie przewidywalności dla mieszkańców i inwestorów co do dopuszczalnego sposobu zagospodarowania terenów.

Wprowadzenie stref produkcji rolniczej stanowi narzędzie przeciwdziałania rozproszonyj zabudowie i niekontrolowanym zmianom przeznaczenia gruntów, wzmacniając logikę przestrzenną gminy.

5. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych

Działalność rolnicza na obszarze Gąbina jest powiązana z lokalnymi zasobami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Wyznaczenie stref SR pozwala na:

- ochronę istniejącego krajobrazu rolniczego,
- utrzymanie mozaikowego układu pól, łąk i zadrzewień,
- utrwalenie tradycyjnej struktury gospodarowania.

Jest to zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz polityką przestrzenną gminy, która wskazuje, że funkcja rolnicza powinna być chroniona i rozwijana tam, gdzie jest to uzasadnione gospodarczą i środowiskową specyfiką terenu.

6. Spójność z kierunkami rozwoju gminy i dokumentami strategicznymi

Lokalne dokumenty strategiczne oraz analizy uwarunkowań przestrzennych wskazują, że rolnictwo pozostaje jednym z kluczowych sektorów gospodarki gminy. Wyznaczenie stref SR zapewnia zgodność planu ogólnego z kierunkami rozwoju gminy, w których szczególny nacisk położony jest na:

- ochronę funkcji rolniczej,
- zwiększenie odporności środowiskowej,
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach o wysokich walorach rolniczych.

Podsumowanie

Wyznaczenie stref produkcji rolniczej w Gminie Gąbin jest uzasadnione zarówno uwarunkowaniami lokalnymi, jak i regulacjami prawnymi. Strefy te:

- chronią tereny o wysokiej wartości rolniczej,
- zapewniają możliwość rozwoju gospodarstw rolnych,
- zapobiegają konfliktom przestrzennym,
- utrwalają dotychczasową politykę planistyczną,
- wspierają ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.

Strefy infrastrukturalne

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na terenach infrastruktury m.in. należącej do Miasta i Gminy Gąbin, tj. tej planowanej i istniejącej. Strefy te wyznaczone zostały w ramach terenów komunikacyjnych (z wyjątkiem dróg wojewódzkich).

Wyznaczenie stref infrastrukturalnych w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin jest w pełni uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami, stanem istniejącej i planowanej infrastruktury oraz polityką przestrzenną gminy. Strefy te:

- chronią i porządkują infrastrukturę techniczną,
- zapewniają jej bezkolizyjne funkcjonowanie,
- umożliwiają rozwój i modernizację systemów technicznych,
- wspierają racjonalny rozwój przestrzenny gminy,
- stanowią fundament obsługi pozostałych stref planistycznych.

W związku z tym wyznaczone strefy uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin.

Strefy zieleni i rekreacji

Wyznaczenie stref SN (zieleni i rekreacji) w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin wynika z potrzeby ochrony i wzmacniania zasobów środowiskowych, krajobrazowych oraz przestrzeni rekreacyjnych, które pełnią istotną rolę w lokalnej strukturze przestrzennej oraz jakości życia mieszkańców. Strefy te obejmują zarówno tereny zieleni urządzonej, jak i miejsca o funkcji rekreacyjnej, kulturowej i przestrzennej, których znaczenie ma charakter ponadlokalny i lokalny.

1. Uwzględnienie terenów letniskowych jako kluczowego elementu stref SN

Jednym z podstawowych powodów wyznaczenia stref SN jest konieczność objęcia ochroną i planistycznym uporządkowaniem obszarów letniskowych, które:

- pełnią funkcję wypoczynkową dla mieszkańców i odwiedzających,
- stanowią istotny element tożsamości rekreacyjnej gminy,
- są terenami o szczególnym charakterze przyrodniczym, często zlokalizowanymi w środowisku wysokich walorów krajobrazowych.

Uwzględnienie tych obszarów w strefach SN pozwala na dalszy rozwój funkcji rekreacyjnych przy jednoczesnym utrzymaniu ich zrównoważonego charakteru i zapobieganiu nadmiernej urbanizacji.

2. Ujęcie placów miejskich oraz terenów zieleni urządzonej

W granicach stref SN uwzględniono kluczowe miejsca publiczne, takie jak m.in.:

- place miejskie,
- park Nowego Rynku,
- tereny zielone przy ulicy Modrzewiowej.

Tereny te stanowią ważne przestrzenie publiczne i społeczne, pełniące funkcje:

- rekreacyjne,
- integracyjne,
- kulturowe,
- estetyczne.

Ujęcie ich w strefie SN umożliwia podkreślenie ich roli jako centralnych przestrzeni oraz zapewnia narzędzia ochrony ich charakteru i dalszego rozwoju w sposób spójny z polityką przestrzenną gminy.

3. Uwzględnienie terenów instytucji pomocy społecznej i terenów zielonych o specjalnej funkcji

W strefie SN znalazły się również tereny Domu Pomocy Społecznej w Koszelewie, co uzasadnione jest faktem, że:

- zieleni pełni tam funkcję terapeutyczną i wspierającą,
- przestrzenie wokół DPS są użytkowane w sposób sprzyjający odpoczynkowi i rehabilitacji,
- wymagają one szczególnego podejścia planistycznego oraz ochrony istniejącego układu zieleni.

Takie tereny mają znaczenie nie tylko rekreacyjne, ale również społeczne i zdrowotne, dlatego ich włączenie do stref SN jest w pełni zasadne.

4. Ujęcie terenów zieleni wynikających z obowiązujących planów miejscowych

Strefy SN zawierają również tereny, które w obowiązujących MPZP zostały już przeznaczone pod zieleni, rekreację lub funkcje pokrewne. Uwzględnienie ich w planie ogólnym:

- zapewnia ciągłość planistyczną,
- potwierdza dotychczasową politykę przestrzenną gminy,
- umożliwia kontynuację rozwoju terenów zielonych zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami.

Tym samym plan ogólny nie wprowadza zmian kolidujących z dotychczasowym przeznaczeniem, lecz systematyzuje je w ramach ogólnej struktury funkcjonalnej gminy.

5. Uwzględnienie wartości kulturowych i historycznych – dawny kościół menonicki w Nowym Troszynie

W strefie SN znalazł się również dawny kościół menonicki w Nowym Troszynie, co jest istotne z kilku powodów:

- obiekt posiada znaczenie kulturowe i historyczne, stanowiąc element dziedzictwa lokalnego,
- zlokalizowany jest w otoczeniu terenów zielonych, tworzących integralny kontekst przestrzenny,
- wpisanie go do strefy SN zapewnia odpowiednią ochronę i możliwość zagospodarowania z poszanowaniem jego wartości.

Dzięki temu strefa SN pełni nie tylko funkcję przyrodniczą czy rekreacyjną, lecz również kulturową.

6. Zachowanie i wzmacnianie struktury ekologicznej oraz walorów krajobrazowych

Strefy SN odgrywają istotną rolę w ochronie:

- ciągów zieleni,
- układów przyrodniczych,
- cennych widoków i powiązań krajobrazowych.

Są to tereny, które stabilizują lokalny mikroklimat, wpływają na retencję wód, jakość powietrza oraz ogólną estetykę gminy. Ich wyznaczenie jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

7. Wsparcie aktywności rekreacyjnej i jakości życia mieszkańców

Wyznaczenie stref SN jest odpowiedzią na:

- rosnące znaczenie rekreacji i sportu w przestrzeni lokalnej,
- potrzebę zapewnienia łatwego dostępu do zieleni mieszkańcom,
- konieczność rozwoju infrastruktury rekreacyjnej w sposób uporządkowany.

Strefy te tworzą podstawę do kształtowania miejsc wypoczynku sprzyjających zdrowiu, aktywności fizycznej i integracji społecznej.

8. Spójność z polityką przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin oraz lokalnymi uwarunkowaniami

Uwzględnione w strefie SN tereny odzwierciedlają:

- lokalny charakter przestrzeni,
- funkcje pełnione przez już istniejące tereny zielone i rekreacyjne,
- kierunki rozwoju przyjęte przez gminę w dotychczasowych działaniach planistycznych.

Wyznaczenie stref SN jest więc działaniem systemowym, zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju i interesem publicznym.

Podsumowanie

Strefy SN (zieleni i rekreacji) w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin zostały wyznaczone w celu:

- ochrony i rozwoju terenów letniskowych,
- zapewnienia ładu przestrzennego w obszarach zieleni publicznej i rekreacji,
- utrzymania i wzmocnienia przestrzeni publicznych i społecznych,
- objęcia ochroną terenów o funkcjach terapeutycznych i kulturowych,
- kontynuacji ustaleń obowiązujących MPZP,
- zachowania wartości krajobrazowych i przyrodniczych,
- zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców.

Wyznaczone strefy SN w sposób pełny odzwierciedlają lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz politykę przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin.

Strefy cmentarzy

Strefy cmentarzy wyznaczono w obrębie następujących cmentarzy, to jest:

- Czeremo – cmentarz parafialny
- Gąbin – cmentarz parafialny
- Dobrzyków – cmentarz parafialny
- Troszyn Polski – cmentarz parafialny
- Borki – dawny cmentarz ewangelicko-augsburski (nieczynny)
- Gąbin – dawny cmentarz żydowski (nieczynny)
- Gąbin – dawny cmentarz ewangelicki (nieczynny)
- Lipińskie – dawny cmentarz mariawicki (nieczynny)
- Nowe Wymysle – dawny cmentarz (nieczynny)

Wyznaczone cmentarze (czynne) mają zapewnić kontynuację swoich pełnionych funkcji. Wyznaczenie stref cmentarzy dawnych ma na celu ochronę kulturowo-historyczną miejsc pamięci o byłych mieszkańcach Miasta i Gminy Gąbin, w tym także innego wyznania. W związku z powyższym wyznaczone strefy uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin.

Strefy otwarte

Wyznaczenie stref otwartych (SO) w Mieście i Gminie Gąbin jest działaniem niezbędnym dla zachowania ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu, zapewnienia bezpieczeństwa środowiskowego oraz racjonalnego gospodarowania terenami o szczególnych uwarunkowaniach

przyrodniczych i przestrzennych. Jak wskazano w tym dokumencie, strefy te wyznaczono na obszarach wymagających szczególnej dbałości o krajobraz, w tym na terenach objętych różnymi formami ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenach leśnych oraz obszarach związanych z infrastrukturą energetyczną, w tym istniejącymi i planowanymi instalacjami OZE.

Ochrona krajobrazu i terenów przyrodniczo cennych

Strefy otwarte uwzględniają obszary, dla których kluczowa jest dbałość o zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych. Obejmuje to m.in.:

- obszary prawnie chronione, takie jak:
 - obszary Natura 2000,
 - rezerваты przyrody,
 - użytek ekologiczny,
- dolinę rzeki Nidy, która zgodnie z uzasadnieniem została włączona do stref otwartych,
- tereny leśne, które – jak wskazuje dokument – ujęto w dedykowanych strefach otwartych,
- tereny osuwiskowe, które z uwagi na ryzyka geotechniczne wymagają zachowania jako tereny wolne od intensywnej zabudowy.

Włączenie tych obszarów do stref otwartych pozwala utrzymać ich funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, zapobiega presji inwestycyjnej oraz wspiera ochronę ekosystemów.

Rezerваты przyrody zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego w strefach otwartych. Dla tych stref otwartych w obszarze rezerwatów przyrody przyjęto ustalenia ochronne polegające na zapewnieniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100% oraz określeniu powierzchni zabudowy na poziomie 0%, co w praktyce wyklucza lokalizację nowej zabudowy i zachowuje naturalny charakter terenów. W otulinie przedmiotowych rezerwatów uwzględniono zbliżone podejście ochronne poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%, co ogranicza możliwość przekształceń i sprzyja utrzymaniu ciągłości siedlisk. Jednocześnie na wskazanych strefach nie uwzględniono wskazań dotyczących możliwości realizacji profili dodatkowych, przez co ochrona tych obszarów jest ściśle zapewniona.

Wyznaczenie stref otwartych wzdłuż Wisły — obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Strefy otwarte zostały wyznaczone również wzdłuż Wisły, na terenach zaliczanych do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Uwzględnienie tych obszarów w strefach SO:

- zabezpiecza tereny zalewowe przed niewłaściwą urbanizacją,
- ogranicza ryzyko powstawania szkód powodziowych,
- chroni przyszłych i obecnych mieszkańców przed skutkami powodzi,
- pozwala na utrzymanie naturalnych terenów zalewowych, które pełnią funkcję naturalnego bufora i retencji,
- jest spójne z praktyką planistyczną polegającą na przeznaczaniu terenów zalewowych na funkcje otwarte, niekubaturowe.

Wyznaczenie stref otwartych jest uzasadnione zarówno względami bezpieczeństwa, jak i ochrony środowiska oraz zgodne z zasadą przeciwdziałania ryzyku.

Zachowanie i ochrona gruntów leśnych oraz innych obszarów wymagających ograniczenia zabudowy

Zgodnie z dokumentem, tereny leśne zostały objęte strefami otwartymi, umożliwiając:

- zabezpieczenie lasów przed zabudową,
- ochronę siedlisk przyrodniczych,
- zachowanie ciągłości terenów biologicznie czynnych,
- zgodność z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dodatkowo w strefach tych uwzględniono tereny osuwiskowe, gdzie zakaz realizacji zabudowy jest warunkiem bezpieczeństwa.

Ujęcie terenów z obowiązującego planu miejscowego – tereny „RZ”

W granicach stref otwartych znalazły się również tereny, które w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gąbin (Uchwała Nr 219/XXXI/2005) zostały określone jako:

- „użytki zielone i obniżenia terenowe” (RZ).
- Ich włączenie do stref otwartych wynika z:
- konieczności zachowania funkcji retencyjnych i hydrologicznych,
 - ochrony terenów podmokłych, naturalnych depresji i łąk,
 - uniknięcia konfliktów przestrzennych związanych z zabudową na terenach narażonych na podtopienia.

To rozwiązanie jest całkowicie spójne z zasadami zrównoważonego gospodarowania przestrzenią.

Uwzględnienie terenów pogórnich po rekultywacji

Część terenów pogórnich, które przeszły proces rekultywacji, również została ujęta w strefach otwartych. Uzasadnia to:

- przywrócenie tym terenom funkcji przyrodniczych,
- konieczność objęcia ich ochroną przed ponowną zabudową,
- wykorzystanie przestrzeni pokopalnianych jako terenów otwartych o dużym znaczeniu krajobrazowym.

Takie podejście wzmacnia odporność środowiska gminy i pozwala na bezpieczne zagospodarowanie terenów wydobywczych.

Regulacja lokalizacji odnawialnych źródeł energii (OZE)

W obrębie Konstantynowa wyznaczono strefę otwartą, uwzględniając profile dodatkowe dotyczące elektrowni słonecznych oraz wiatrowych.

Takie rozwiązanie:

- zapewnia przejrzyste ramy dla lokalizacji farm fotowoltaicznych i wiatrowych,
- pozwala minimalizować konflikty z zabudową mieszkaniową,
- umożliwia wykorzystanie potencjału terenów otwartych dla zielonej energii,
- ułatwia projektowanie sieci technicznej i obsługi komunikacyjnej.

Spójność ze strukturą komunikacyjną

W ramach wyznaczonych stref otwartych:

- uwzględniono północno-zachodnią część planowanej obwodnicy Gąbin w ramach strefy SO
- uwzględniono północno-wschodnią część planowanej obwodnicy Gąbin w ramach strefy SO ze wskazaniem granic przybliżonych pod tę rezerwę
- włączono również ciągi komunikacyjne niższych kategorii, poza drogami wojewódzkimi i powiatowymi.

Ochrona przed niepożądaną zabudową i utrzymanie ładu przestrzennego

Jak wskazano w uzasadnieniu, strefy otwarte zostały wyznaczone m.in. po to, by:

- ograniczyć możliwość realizacji zabudowy kubaturowej na terenach, gdzie byłaby ona sprzeczna z ładem przestrzennym,

- umożliwić stosowanie profilu „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”,
- chronić obszary narażone na konflikty funkcjonalne (rolnictwo – zabudowa – OZE).

Dzięki temu gmina zachowuje pełną kontrolę nad rozwojem przestrzennym w miejscach wymagających szczególnej ochrony.

Podsumowanie

Strefy otwarte (SO) w Mieście i Gminie Gąbin wyznaczono w sposób spójny, przemyślany i uzasadniony uwarunkowaniami:

- przyrodniczymi (Natura 2000, rezerваты przyrody, użytek ekologiczny, lasy, dolina Nidy, tereny osuwiskowe),
- planistycznymi (tereny RZ, obszary zrekultywowane),
- środowiskowymi (ochrona krajobrazu, retencja, ograniczenie zabudowy),
- energetycznymi (OZE – Konstantynów, tereny istniejących instalacji),
- technicznymi (ciągi komunikacyjne),
- oraz zasadami zachowania ładu przestrzennego.

Strefy SO są narzędziem utrzymania harmonii przestrzennej, ochrony środowiska i bezpieczeństwa mieszkańców, a ich zakres odzwierciedla zarówno obowiązki ustawowe, jak i lokalne potrzeby i uwarunkowania.

Strefy komunikacyjne

Wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) w Mieście i Gminie Gąbin stanowi kluczowy element struktury przestrzennej gminy, zapewniający spójne, bezpieczne i funkcjonalne powiązania transportowe zarówno w układzie lokalnym, jak i ponadlokalnym. Strefy SK obejmują tereny niezbędne do prawidłowego działania systemu komunikacji drogowej, transportu publicznego oraz infrastruktury obsługi komunikacji

Włączenie dróg wojewódzkich – kręgosłup układu transportowego Miasta i Gminy

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone wzdłuż najważniejszych ciągów transportowych przebiegających przez Miasto i Gminę Gąbin, tj.:

- DW-577
- DW-575
- DW-574.

Drogi te pełnią kluczowe funkcje:

- zapewniają powiązania Gąbina z Płockiem, Gostyninem, Gminą Iłów, Gminą Słubice oraz Szczawin Kościelny i Łąck oraz pozostałymi ośrodkami regionu,
- obsługują ruch tranzytowy i lokalny,
- stanowią podstawę komunikacji zbiorowej, transportu towarów i ruchu turystycznego.

Wyznaczenie stref SK na tych drogach gwarantuje:

- ochronę i rezerwację pasa drogowego jako przestrzeni o znaczeniu publicznym,
- możliwość przyszłej modernizacji i dostosowania przekrojów dróg,

Uwzględnienie funkcjonującego dworca autobusowego w Gąbinie

Strefa SK została również wyznaczona w obrębie istniejącego dworca autobusowego w Gąbinie, który stanowi kluczowy element lokalnej i ponadlokalnej komunikacji zbiorowej.

Dworzec autobusowy pełni funkcje:

- obsługi pasażerów dojeżdżających m.in. do Płocka, Gostynina oraz miejscowości w gminie,
- integracji różnych form transportu (komunikacja zbiorowa – transport indywidualny),

- lokalnego centrum przesiadkowego z funkcjami usługowymi dla mieszkańców i podróżnych.

Włączenie tego terenu do strefy komunikacyjnej:

- zapewnia możliwość rozbudowy, modernizacji lub przebudowy obiektu,
- umożliwia utrzymanie funkcji transportowych jako priorytetowych,
- zapobiega konfliktom przestrzennym mogącym wynikać z lokalizacji zabudowy kubaturowej w bezpośrednim sąsiedztwie stref obsługi pasażerów.

Zachowanie i zabezpieczenie ciągłości sieci komunikacyjnej

Strefy SK obejmują również przebieg dróg niższej kategorii tam, gdzie wymagają tego:

- utrzymanie funkcjonalnego układu komunikacyjnego,
- ochrona istniejącej infrastruktury drogowej,
- zapewnienie rezerwy pod inwestycje celu publicznego,
- zapewnienie bezpieczeństwa ruchu.

Dzięki temu:

- zapobiega się fragmentacji układu dróg,
- zapewnia się możliwość utrzymania odpowiednich parametrów technicznych,
- chroni się zaplanowane korytarze transportowe przed zabudową blokującą rozwój dróg.

Powiązanie z rozwojem przestrzennym gminy i dostępnością transportową

Wyznaczenie stref komunikacyjnych wspiera planowany rozwój Gąbina, ponieważ:

- zapewnia dostępność transportową do terenów inwestycyjnych, usługowych i mieszkaniowych,
- zwiększa możliwości obsługi nowych osiedli, które zgodnie z POG mogą powstawać w ramach stref SJ i SW,
- utrzymuje wysoką jakość powiązań między częścią miejską a obszarami wiejskimi gminy,
- wspiera lokalnych przedsiębiorców poprzez zapewnienie odpowiedniej infrastruktury dojazdowej.

Podsumowując, strefy komunikacyjne (SK) w Mieście i Gminie Gąbin obejmują:

- ciągi dróg wojewódzkich DW-577, DW-575, DW-574,
- teren dworca autobusowego w Gąbinie.

Strefy górnictwa

Strefy górnictwa zostały wyznaczone w ramach terenów górniczych, których granice zostały pozyskane z Państwowego Instytutu Geologicznego oraz na bazie ustaleń planów miejscowych, z wyłączeniem terenów zrekultywowanych, które uwzględnione zostały w strefach otwartych (SO) oraz na bazie przeanalizowanych wniosków mieszkańców.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego

Wyznaczenie strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) w Mieście Gąbin wynika z rozpoznanych potrzeb rozwojowych gminy, uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz kierunków polityki przestrzennej, w szczególności związanych z planowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Ta polityka została określona w celu zapewnienia możliwości rozwoju infrastruktury społecznej w zakresie obiektu handlowego, który obsłużyłby mieszkańców Miasta i Gminy, zwłaszcza w związku z planowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej oraz została wyznaczona „na bazie postulatu samorządu lokalnego”.

W praktycznym ujęciu wyznaczenie tej strefy jest uzasadnione następującymi czynnikami:

Rosnące potrzeby mieszkańców związane z obsługą handlową

W Mieście i Gminie Gąbin przewiduje się zwiększenie zapotrzebowania na usługi handlowe w związku z:

- intensyfikacją zabudowy mieszkaniowej w mieście i na terenach przyległych
- napływem nowych mieszkańców,
- większą mobilnością i zmianami stylu życia mieszkańców.

Obiekt handlu wielkopowierzchniowego jest w stanie zapewnić jednoczesną obsługę większej liczby osób, szerszy asortyment, usługi dodatkowe oraz zwiększyć konkurencyjność oferty handlowej na lokalnym rynku.

Brak istniejących obiektów wielkopowierzchniowych w Gąbinie

Analiza struktury funkcjonalnej miasta wskazuje, że obecnie nie funkcjonuje tu obiekt handlowy o skali odpowiadającej potrzebom mieszkańców, a sprzedaż zlokalizowana jest głównie w punktach małych i średnich. Wyznaczenie strefy SH umożliwia:

- zapewnienie mieszkańcom dostępu do produktów w niższych cenach,
- ograniczenie konieczności dojazdów do Płocka lub innych większych ośrodków,
- zatrzymanie lokalnego popytu w gminie.

Przekłada się to również na korzyści ekonomiczne, takie jak wzrost podatków lokalnych oraz zwiększenie zatrudnienia.

Racjonalne rozmieszczenie funkcji usługowych w strukturze miasta

Plan ogólny Gąbina przewiduje uporządkowanie funkcji terenowych, w tym wyznaczenie terenów usługowych (SU) i handlu wielkopowierzchniowego (SH). Wyznaczenie SH:

- porządkuje układ funkcjonalny miasta,
- zapobiega rozproszaniu zabudowy o dużej intensywności ruchu i dużych potrzebach parkingowych,
- pozwala skupić usługi o ponadlokalnym zasięgu w jednym miejscu, co ogranicza konflikty przestrzenne (hałas, gabaryty budynków, wzmożony ruch).

Jednoznaczna lokalizacja strefy SH zapewnia zgodność z zasadami ładu przestrzennego.

Uwarunkowania komunikacyjne i możliwość obsługi ruchu

Tereny przewidziane na handel wielkopowierzchniowy charakteryzują się dobrą obsługą komunikacyjną – dostępnością od dróg o wysokiej przepustowości i możliwością bezpiecznego wprowadzenia ruchu kołowego. Duże obiekty handlowe generują znaczący ruch, dlatego ich sytuowanie w wyznaczonych strefach:

- minimalizuje konflikty z zabudową mieszkaniową,
- pozwala na odpowiednie zaprojektowanie wjazdów, parkingów i komunikacji wewnętrznej,
- chroni obszary wymagające spokoju i niskiej emisji.

Postulat samorządu lokalnego

Strefę wyznaczono na bazie postulatu samorządu lokalnego. Oznacza to, że:

- lokalne władze dostrzegają potrzebę poprawy obsługi mieszkańców w zakresie wielkopowierzchniowych usług handlowych,
- inwestycja jest zgodna z kierunkami rozwoju społeczno-gospodarczego gminy,
- plan ogólny realizuje zgłoszone potrzeby i odpowiada na lokalne uwarunkowania.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z przepisami art. 13e ust. 1 i 2 Ustawy, standardy urbanistyczne obowiązujące na poziomie gminnym obejmują m.in. katalog stref planistycznych wyznaczonych dla danej jednostki. Mogą także zawierać wytyczne dotyczące dostępności infrastruktury społecznej, uwzględniając lokalne potrzeby.

W ramach opracowania planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin ustalono gminny katalog stref planistycznych oraz określono standardy urbanistyczne odnoszące się do tego katalogu. Z powodów wynikających z lokalnych uwarunkowań, zrezygnowano z ustalania odrębnych standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej.

Poniżej przedstawia się dane co do profili podstawowych i dodatkowych.

Tabela nr 2 Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej dodatkowy
SW	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SJ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SZ	STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SU	STREFA USŁUGOWA	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SH	STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SP	STREFA GOSPODARCZA	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SR	STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SI	STREFA INFRASTRUKTURALNA	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	Według ustaleń w POG w pliku GML

SN	STREFA ZIELENI I REKREACJI	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SC	STREFA CMENTARZY	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SG	STREFA GÓRNICTWA	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML
SO	STREFA OTWARTA	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML, przy czym w przypadku rezerwatów przyrody oraz ich otulin, obszarów Natura 2000 oraz użytku ekologicznego te tereny nie zostały uwzględnione w ramach profili dodatkowych w celu zwiększenia możliwości ochrony.
SK	STREFA KOMUNIKACYJNA	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej z zastrzeżeniami wg przepisów prawa	Według ustaleń w POG w pliku GML

Profile podstawowe zostały wyznaczone w ramach stref, zgodnie z przyjętymi zasadami, gdzie znajdują się wszystkie profile, które wskazane zostały zgodnie z przepisami prawa. Natomiast w przypadku profili dodatkowych, uwzględniono je, biorąc pod uwagę poniższe aspekty, które stanowią przyczyny ich uwzględnienia, to jest:

- 1) lokalnej polityki przestrzennej Miasta i Gminy Gąbin, w tym zwłaszcza ustaleń planów miejscowych
- 2) wynik analizy złożonych wniosków do POG, w tym odpowiedzi instytucji na zawiadomienia
- 3) charakter istniejącej zabudowy
- 4) uwarunkowań istniejącego zagospodarowania
- 5) form prawnej ochrony
- 6) zapewnienia proekologicznych rozwiązań poprzez uwzględnienie takich profili dodatkowych jak tereny zieleni naturalnej czy tereny wód czy tereny lasów
- 7) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni słonecznych
- 8) możliwości realizacji Odnawialnych Źródeł Energii – dotyczy elektrowni wiatrowych, przy czym możliwości wyznaczania farm wiatrowych zostały ograniczone do wschodniego fragmentu Gminy Gąbin
- 9) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia miejsc rekreacji indywidualnej (strefy SJ)
- 10) spełnienia dla mieszkańców potrzeb zapewnienia miejsc usługowych (strefa SZ)

Poniżej podaje się przyczyny ustalenia co do:

- 1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy:
- 2) maksymalnej wysokości zabudowy
- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej
tj.:
 - a) ww. parametry nie są sprzeczne z parametrami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania na bazie danych EGiB, BDOT, LoD2 (wysokości zabudowy)
 - b) uwzględniają lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin
 - c) uwzględniają analizę ustaleń planów miejscowych, o ile plany zawierały ustalenia co do ww. parametrów
 - d) nie są sprzeczne z wartościami parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w Załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 266 688m²
- IZ (intensywność zabudowy) = (według parametrów w POG)
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 157 567 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 110 297m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,8 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud)
= 88 237 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 1 996 (44,2 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 5 945 m²
 - IZ (intensywność zabudowy) = 0,3
 - PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 1 784 m²
 - PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
 - PU = PC * 0,7 = 1 248 m²
 - Udział MN w łącznej pow. bud = 0,8 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
 - Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 499 m²
 - Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 11 (44,2 m² PU na 1 mieszkańca)
-

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach OUZ (dotyczy strefy SW)

Ustalenia projektu planu ogólnego nie przewidują realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym nie podaje się wyliczeń w tym przypadku.

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach MPZP (dotyczy strefy SJ)

- Powierzchnia terenu = 11 846 950 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = (wg parametrów maks. IZ w MPZP)
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 7 013 036 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 4 909 125 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,8 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/Pu) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 3 927 300 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 88 853 (44,2 m² PU na 1 mieszkańca)

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach MPZP (dotyczy strefy SZ)

- Powierzchnia terenu = 61 334 051 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = (wg parametrów maks. IZ w MPZP)
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 4 449 336 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,7 = 3 114 535 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,4 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania) *
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 1 245 814 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 28 186 (44,2 m² PU na 1 mieszkańca)

**Przy określaniu udziału funkcji mieszkaniowej wzięto również pod uwagę specyfikę obowiązujących planów miejscowych, które wskazują dla części tych terenów zarówno przeznaczenie pod tereny upraw rolnych jak i funkcje mieszkaniowe. W związku z powyższym dla tych terenów uwzględniono proporcje między ww. funkcjami na tych terenach (97% pod tereny upraw rolnych). Przedmiotową proporcję uwzględniono w ww. wyliczeniach.*

Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych w ramach MPZP (dotyczy strefy SW)

- Powierzchnia terenu = 293 224 m²
- IZ (intensywność zabudowy) = (wg parametrów maks. IZ w MPZP)
- PC (powierzchni całkowita budynków) = (Powierzchnia terenu) * IZ = 254 745 m²
- PU / PC = 0,7 (powierzchnia użytkowa / powierzchnia całkowita)
- PU = PC * 0,8 = 178 322 m²
- Udział MN w łącznej pow. bud = 0,8 (komentarz: wyliczono na podstawie danych BDOT jako średnia ważona dla zabudowy istniejącej w obszarze opracowania)
- Chłonność = (Powierzchnia terenu) * (IZ) * (PC/PU) * (Udział MN w łącznej pow. bud) = 142 657 m²
- Chłonność (w przeliczeniu na mieszkańców) = 3 228 (44,2 m² PU na 1 mieszkańca)

Tabela nr 3 Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w Mieście i Gminie Gąbin

Strefy	Chłonność terenów niezabudowanych mieszkaniowych (liczba mieszkańców)	Tereny niezabudowane mieszkaniowe w ramach OUZ (poza terenami objętymi ustaleniami MPZP)	Tereny, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących MPZP
SJ	1 996	tak	nie dotyczy
SZ	11	tak	nie dotyczy
SW	-	tak	nie dotyczy
SJ	88 853	nie	tak
SZ	28 186	nie	tak
SW	3 228	nie	tak
SUMA	122 274		

Reasumując:

Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach OUZ i terenów pod funkcję mieszkaniową dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej przekracza zapotrzebowanie na zabudowę (ZAP) z racji na poniższe obliczenia.

- Chłonność terenów niezabudowanych = 122 274
- Zapotrzebowanie na zabudowę (ZAP) = 2 337
- 130% z wartości zapotrzebowania na zabudowę (ZAP = 2 337) = **3 038**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym w przypadku Miasta i Gminy Gąbin ten przepis nie został spełniony.

Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w ramach OUZ przekracza 130% zapotrzebowania na zabudowę (ZAP). Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Ten przepis ma zastosowanie dla Miasta i Gminy Gąbin w oparciu o przedstawione powyższe wyliczenia. W związku z powyższym nie wyznaczono kolejnych niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarze Miasta i Gminy Gąbin w projekcie planu ogólnego, w tym przypadku:

- poza obszarami uzupełnienia zabudowy (dla terenów poza planami miejscowymi)
- poza granicami obowiązujących planów miejscowych
- w obszarach obowiązujących planów miejscowych poza liniami rozgraniczającymi z przeznaczeniem mieszkaniowym (z wyłączeniem obszarów uzupełnień zabudowy).

4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszary uzupełnienia zabudowy („OUZ”) zostały wyznaczone na podstawie §1 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Warszawa, dnia 15 maja 2024 r., Poz. 729)* („Rozporządzenia OUZ”). OUZ jest instrumentem dla Miasta i Gminy Gąbin w celu ochrony ładu przestrzennego i realizacji ustaleń planu ogólnego. Dzięki wyznaczeniu obszarów uzupełnień zabudowy struktury przestrzenne zostały w odpowiedni sposób dopełnione, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

Warunek dotyczący aktualności danych, o którym mowa w przepisach regulujących sposób wyznaczania granic obszarów uzupełnienia zabudowy, został spełniony. Do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym w szczególności dane ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz bazy danych obiektów topograficznych, które zostały pozyskane nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy, tj. po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w pierwszej kolejności za pomocą wtyczki APP2. Do jego wyznaczenia posłużyły granice Gminy Gąbin z Państwowego Rejestru Granic („Akt planowania przestrzennego” – warstwa wyznaczona w ramach POG) oraz zestaw budynków z trzech baz danych, tj. EGiB, BDOT500, BDOT10k na podstawie §1 ust.1 pkt 1 oraz ust. 2 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczonego według Rozporządzenia OUZ, wynosi 5 545 092,34 m².

Obrana polityka przestrzenna Miasta i Gminy Gąbin uwzględniła możliwość rozszerzenia OUZ, zgodnie ze wzorem, o którym mowa w §1 ust. 5 Rozporządzenia OUZ.

W związku z powyższym wygenerowany plik XML na podstawie wyznaczenia wtyczki APP wskazał powyższe dane:

$$\begin{aligned}P_u &= 5\,545\,092,34\text{ m}^2 \\P_b &= 13\,753\,994,01\text{ m}^2 \\P_p &= 2\,052\,225,42\text{ m}^2\end{aligned}$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*, w wyniku rozszerzenia ich granic, wyznaczoną ze wzoru $P_p = 25\% * (P_b - P_u)$
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*,
- P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż ww. wartość P_p (łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy) wynosi 2 052 225,42 m².

W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 403 574 m². W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona i dlatego jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

Wygenerowany plik XML na podstawie wtyczki APP wskazał, iż suma wartości $P_u + P_p$ wynosi 7 597 317,76 m² (5 545 092,34 m² + 2 052 225,42 m²). W projekcie planu ogólnego ta wartość wynosi 4 755 380 m². W związku z powyższym wartość ta nie została przekroczona i dlatego jest prawidłowa w przedmiotowym projekcie planu ogólnego.

Poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach wsi w przypadku użytków rolnych klas I–III (użytki klas I w Gminie Gąbin nie występują) skontrolowano co do:

- obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 –3 Rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz
- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), zgodnie z § 1. ust. 6 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Wyznaczone obszary uzupełnień zabudowy na obszarach wsi spełniają ww. dwa warunki.

Należy wskazać, iż w projekcie planu ogólnego:

- 1) nie nastąpiło całkowite przesunięcie bazowego OUZ
- 2) rozszerzenie bazowego OUZ łącznie ponad dozwoloną powierzchnię
- 3) częściowe przesunięcie bazowego OUZ
- 4) nie ustalono OUZ jako nowego obiektu
- 5) rozszerzono OUZ o łączną dozwoloną powierzchnię
- 6) w niektórych przypadkach zrezygnowano z OUZ np. w związku z uwarunkowaniami konserwatorskimi, przyrodniczymi
- 7) w niektórych przypadkach zmniejszono bazowy OUZ.

Za pomocą wtyczki APP2 przeprowadzono kontrolę powiększeń obszarów uzupełnień zabudowy. Wynik kontroli został potwierdzony za pomocą wtyczki APP2 otrzymaniem komunikatu: „Kontrola maksymalnej powierzchni powiększenia została przeprowadzona i powiększenie jest dopuszczalne”.

5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

a. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

„Strategia Rozwoju Powiatu Płockiego na lata 2023–2027”

Ustalenia i informacje ogólne dotyczące Miasta i Gminy Gąbin

a) Położenie i charakterystyka

- Miasto i Gmina Gąbin to jedna z trzech gmin miejsko-wiejskich powiatu płockiego. Wskazuje się na jej rolniczy charakter, ale także na istotne walory przyrodnicze i krajobrazowe (m.in. udział w Gostynińsko-Gąbińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, lasy, jeziora, dolina Wisły).

b) Ochrona środowiska i zasobów przyrodniczych

- Gmina Gąbin objęta jest formami ochrony przyrody:
 - Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu (w całości na terenie gmin Gąbin i Łąck).
 - Obszary Natura 2000 (np. Dolina Środkowej Wisły).
 - Występowanie cennych siedlisk, lasów, jezior oraz rezerwatów przyrody.
 - Wskazuje się na konieczność ochrony tych terenów, zachowania bioróżnorodności, ograniczania presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo oraz wdrażania rozwiązań proekologicznych (np. mała retencja, ochrona wód, rozwój zielonej infrastruktury).
- c) Gospodarka wodna i zagrożenia powodziowe
- Gmina Gąbin leży w regionie wodnym Środkowej Wisły, co wiąże się z koniecznością ochrony przed powodzią, zachowania naturalnych cieków wodnych, retencji oraz racjonalnego gospodarowania wodami powierzchniowymi i podziemnymi.
- d) Struktura użytkowania gruntów i rolnictwo
- Przeważają grunty orne, ale istotny udział mają także lasy (lesistość Miasta i Gminy Gąbin wynosi 20,7% – powyżej średniej powiatu).
 - Wskazuje się na ochronę gleb wysokiej klasy bonitacyjnej oraz przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach rolnych i przyrodniczo cennych.
- e) Turystyka i rekreacja
- Gmina Gąbin jest wymieniana jako obszar o dużym potencjale turystycznym i rekreacyjnym, z uwagi na walory przyrodnicze, jeziora, lasy i bliskość Wisły.
 - Rozwój turystyki powinien być zrównoważony i nie prowadzić do degradacji środowiska.
- f) Infrastruktura techniczna i transportowa
- Przez teren gminy przebiegają drogi powiatowe i wojewódzkie, co wpływa na dostępność komunikacyjną.
 - Wskazuje się na potrzebę modernizacji infrastruktury drogowej, rozwoju ścieżek rowerowych i poprawy bezpieczeństwa ruchu.

Ustalenia szczegółowe i kierunki rozwoju mające wpływ na plan ogólny

- a) Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego
- Zalecenie koncentracji nowej zabudowy w istniejących skupiskach, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, ochrona terenów otwartych i krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym.
 - Ochrona wartościowych krajobrazów, dolin rzecznych, terenów leśnych i jeziornych.
 - Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych i ochrona obszarów Natura 2000.
- Uzasadnienie: Przy ustalaniu projektu planu ogólnego przyjęto zasadę dążenia do koncentracji nowej zabudowy w istniejących skupiskach i przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy. Przyjęto zasadę wyznaczania zabudowy mieszkaniowej zwłaszcza przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Realizacja zabudowy na terenach SZ będzie uzależniona od ustaleń zmian obowiązujących planów miejscowych. Dla tych terenów wskazano w profilu opcjonalny profil dodatkowy: m.in. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz tereny lasów. Poza tym dla stref SZ obniżono wartości parametrów zabudowy oraz podwyższono wartości powierzchni biologicznie czynnych. Poza tym dla stref SZ w obszarze chronionego krajobrazu zwiększono wartości powierzchni biologicznie czynnych. Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę środowiska oraz zasobów przyrodniczych poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (w tym zwłaszcza stref otwartych), tj. wyznaczenie stref otwartych dedykowanych specjalnie, użytku ekologicznego oraz uwzględnienie stref otwartych na terenach Natury 2000, z minimalizacją obszarową stref planistycznych z zabudowaniami istniejącymi. Uwzględnienie zakazów zabudowy poprzez wyznaczenie odpowiednich stref w oparciu o ustalenia istniejących planów zagospodarowania przestrzennego.
- b) Rozwój infrastruktury
- Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz infrastruktury drogowej.
 - Rozwój transportu publicznego, budowa ścieżek rowerowych i chodników.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna została uwzględniona w profilach podstawowych, a tam, gdzie zaistniała potrzeba wyznaczono strefy infrastrukturalne dedykowane, zarówno pod obiekty istniejące jak i planowane. Wzięto pod uwagę przebiegającą infrastrukturę techniczną, w tym PERN oraz linie najwyższych napięć i wysokich napięć, dla których wyznaczono odpowiednio strefy buforowe.

W strefach buforowych uwzględniono odpowiednio ustalenia co do stref planistycznych oraz parametrów dla nich.

Każdy profil podstawowy zawiera teren komunikacji. W związku z tym ewentualne poszerzenia, zmiany pasów drogowych, w tym wyznaczenia nowych pasów drogowych będą możliwe, o ile będą zgodne z przepisami odrębnymi włącznie.

c) Rozwój gospodarczy i turystyka

- Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, w tym agroturystyki i turystyki wiejskiej.
- Promocja produktów lokalnych i tradycyjnych.
- Rozwój bazy turystycznej z poszanowaniem środowiska.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają potrzebę rozwoju gospodarczego poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, zwłaszcza stref gospodarczych, usługowych, handlu wielkopowierzchniowego oraz związanych z rekreacją i turystyką.

d) Ochrona dziedzictwa kulturowego

- Zachowanie i rewaloryzacja zabytków oraz historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych.
- Nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycji miejsca.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę dziedzictwa i krajobrazu poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne (uwzględnienie mniejszych powierzchni zabudowy maksymalnej, dążenie do niezwiększania maksymalnej wysokości zabudowy oraz zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

e) Ochrona przed powodzią i adaptacja do zmian klimatu

- Wdrażanie rozwiązań zwiększających retencję wód, ochrona terenów zalewowych, ograniczanie zabudowy na terenach zagrożonych powodzią.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają potrzeby ochrony terenów zalewowych poprzez ograniczenie w wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę.

f) Rozwój społeczny i infrastruktura społeczna

- Rozwój placówek edukacyjnych, kulturalnych, sportowych i opiekuńczych.
- Wspieranie integracji społecznej i budowy tożsamości lokalnej.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację infrastruktury społecznej. Infrastruktura społeczna została uwzględniona m.in. poprzez wyznaczenie stref usługowych.

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Gąbin na lata 2024–2030

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Gąbin na lata 2024–2030 jest podstawowym dokumentem wyznaczającym długofalowe kierunki rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Dokument powstał w oparciu o analizę sytuacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem uwarunkowań krajowych, regionalnych i lokalnych oraz zgodności z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu (m.in. Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030, Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+).

Diagnoza i wyzwania

- Demografia: Stabilna liczba ludności z dodatnim saldem migracji, ale ujemnym przyrostem naturalnym i postępującym procesem starzenia się społeczeństwa.
- Edukacja i opieka: Dobrze rozwinięta sieć placówek edukacyjnych i opiekuńczych.
- Kultura i sport: Aktywna oferta kulturalna i sportowa, liczne wydarzenia, rozwinięta infrastruktura sportowa.
- Gospodarka: Dominacja rolnictwa, wzrost liczby podmiotów gospodarczych, niskie bezrobocie, ale niewielka liczba średnich i dużych przedsiębiorstw.
- Przestrzeń i środowisko: Atrakcyjne położenie, umiarkowane walory przyrodnicze, obecność form ochrony przyrody, ale zanieczyszczenie powietrza i zły stan wód powierzchniowych. Wysoki poziom zводociągowania, niski poziom skanalizowania.
- Infrastruktura: Rozwój mieszkalnictwa, poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej.

Cele strategiczne

Strategia wyznacza trzy główne cele strategiczne:

1. Wymiar społeczny: Aktywna i zintegrowana społeczność lokalna z dostępem do wysokiej jakości usług publicznych.
2. Wymiar gospodarczy: Miasto i gmina atrakcyjne inwestycyjnie, z rozwiniętym transportem i nowoczesną infrastrukturą.
3. Wymiar przestrzenny: Dobry stan środowiska naturalnego, zrównoważony rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Kierunki działań

- Rozwój oferty edukacyjnej i opiekuńczej, w tym budowa i modernizacja żłobków, przedszkoli, szkół oraz infrastruktury sportowej.
- Wspieranie kultury i dziedzictwa kulturowego, rewitalizacja obiektów zabytkowych, rozbudowa oferty kulturalnej.
- Aktywizacja społeczna, przeciwdziałanie wykluczeniu, wsparcie dla osób starszych i niepełnosprawnych.
- Rozwój Gąbińskiej Strefy Rozwoju Gospodarczego „Przy Obwodnicy”, promocja terenów inwestycyjnych, modernizacja infrastruktury technicznej i drogowej.
- Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii, działania na rzecz poprawy jakości powietrza i wód, edukacja ekologiczna.
- Rozwój mieszkalnictwa, poprawa standardu mieszkań, wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę.
- Zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, ochrona środowiska, rozwój infrastruktury społecznej i technicznej.

System realizacji i finansowania

Realizacja strategii opiera się na współpracy samorządu, jednostek organizacyjnych, organizacji pozarządowych i partnerów społeczno-gospodarczych. Finansowanie działań przewidziano ze środków własnych, funduszy krajowych i unijnych oraz partnerstw publiczno-prywatnych.

Ustalenia w zakresie polityki przestrzennej

1. Zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej

- Ochrona środowiska i zasobów przyrodniczych:
 - Wszelkie inwestycje muszą być realizowane zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody, w tym na terenach objętych formami ochrony (Natura 2000, rezerваты, obszary chronionego krajobrazu).
 - Dąży się do zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, ochrony terenów podmokłych, lasów, naturalnych cieków wodnych i wartościowych ekosystemów.
 - Wskazane jest wdrażanie zielonej i błękitnej infrastruktury oraz promowanie rozwiązań sprzyjających retencji wód i ochronie przed powodzią.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę środowiska oraz zasobów przyrodniczych poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (w tym zwłaszcza stref

otwartych), tj. wyznaczenie stref otwartych dla terenów leśnych (oraz uwzględnienie w innych strefach profilu dodatkowego „tereny lasów”), użytku ekologicznego oraz uwzględnienie stref otwartych na terenach Natury 2000, z minimalizacją obszarową stref planistycznych z zabudowaniami istniejącymi i z brakiem wyznaczenia nowych stref pod zabudowę w terenach otulin Natury 2000. Uwzględnienie zakazów zabudowy poprzez wyznaczenie odpowiednich stref w oparciu o ustalenia istniejących planów zagospodarowania przestrzennego.

- **Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu:**

- Zachowanie i rewaloryzacja zabytków oraz historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych.
- Nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycji miejsca, a rozwój turystyki i rekreacji powinien wykorzystywać walory kulturowe i przyrodnicze.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę dziedzictwa i krajobrazu poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne (uwzględnienie mniejszych powierzchni zabudowy maksymalnej, dążenie do niezwiększania maksymalnej wysokości zabudowy oraz zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

- **Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów:**

- Nowa zabudowa mieszkaniowa przewidziana jest głównie w mieście Gąbin, Nowym Grabinie i Górkach oraz jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w innych miejscowościach.
- Zaleca się koncentrację zabudowy w istniejących skupiskach, przeciwdziałanie rozpraszaniu osadnictwa i suburbanizacji, ochronę terenów otwartych i krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym.
- Rozwój zabudowy produkcyjno-przemysłowej powinien następować przy głównych szlakach komunikacyjnych, z zachowaniem pasów zieleni izolacyjnej.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają zabudowę na ww. terenach. Tereny pod zabudowę mieszkaniową zostały wyznaczone w ten sposób, aby jak najmniej ingerować w uwarunkowania zwłaszcza środowiskowe, krajobrazowe z koncentracją zabudowy zwłaszcza w pasach przy terenach komunikacji.

- **Infrastruktura techniczna i społeczna:**

- Rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej oraz infrastruktury drogowej.
- Dążenie do poprawy dostępności komunikacyjnej, rozwoju transportu publicznego, budowy ścieżek rowerowych i chodników.
- Rozwój infrastruktury społecznej: placówek edukacyjnych, kulturalnych, sportowych i opiekuńczych.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację infrastruktury technicznej i społecznej. Infrastruktura techniczna została uwzględniona w profilach podstawowych, a tam, gdzie zaistniała potrzeba wyznaczono strefy infrastrukturalne. Infrastruktura społeczna została uwzględniona m.in. poprzez wyznaczenie stref usługowych.

- **Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego i handlu wielkopowierzchniowego:**

- Kluczowe inwestycje celu publicznego (np. modernizacja dróg, kanalizacja, ochrona przeciwpowodziowa) lokalizowane są zgodnie z przepisami i planami wyższego rzędu.
- Tereny pod handel wielkopowierzchniowy wyznacza się w granicach strefy gospodarczej i terenów usługowych wskazanych w planach miejscowych.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację nowych obiektów wielkopowierzchniowych. Wszystkie tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego zostały uwzględnione, zwłaszcza poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, do których zaliczają się takie strefy m.in. jak: strefy usługowe, strefy infrastrukturalne, strefy komunikacyjne. Rezerwa pod północno-zachodnią obwodnicę została uwzględniona w ramach strefy otwartej.

- Odnawialne źródła energii i ochrona klimatu:
 - Wskazane jest preferowanie lokalizacji instalacji OZE (m.in. fotowoltaika) na terenach o największym potencjale, z zachowaniem zasad ochrony środowiska i krajobrazu.

Uzasadnienie: Lokalizacje pod OZE (jako lokalizacje opcjonalne, nieprzesądzone na etapie sporządzania planu ogólnego czy w ogóle będą realizowane) zostały tak dobrane, aby spełniały te warunki, tj. ochrony środowiska i przyrody, dostępności do infrastruktury technicznej. Uwzględniono także odległości od zabudowań w odniesieniu do planowanych farm wiatrowych poprzez odpowiednie uwzględnienie profili dodatkowych w strefach sąsiednich, na mocy których można wprowadzić zakaz zabudowy (np. w ramach strefy SZ). Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zostaną uwzględnione w planie miejscowym (np. również poprzez wprowadzenie odpowiednio usytuowanych linii zabudowy). Mając powyższe na względzie, stwierdza się, iż projektowane ustalenia planu ogólnego nie naruszają przepisów odrębnych z zakresu lokalizowania elektrowni wiatrowych.
- Rewitalizacja i przekształcenia terenów zdegradowanych:
 - Priorytetem jest uporządkowanie i rewitalizacja obszarów zdegradowanych, w tym dawnych terenów przemysłowych i obiektów o niskiej wartości użytkowej.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają rewitalizację i przekształcenia terenów zdegradowanych.

Podsumowanie:

Polityka przestrzenna Miasta i Gminy Gąbin opiera się na zasadach zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska i dziedzictwa, koncentracji zabudowy, rozwoju infrastruktury oraz racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią.

b. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 913, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz.U. z 2018 r. poz. 1307, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081),
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2018 r. poz. 1472),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z późn. zm.).

Zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument ten jest uwarunkowany:

- ustaleniami strategii rozwoju województwa,
- wytycznymi koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- treścią programów rządowych, wspierających realizację przedsięwzięć o charakterze celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 Ustawy,

- oraz ustaleniami zawartymi w aktach prawnych uchwalonych przez Sejm RP, Radę Ministrów, odpowiedniego ministra lub sejmik województwa, w zakresie ich kompetencji, a mających na celu realizację celów publicznych przekraczających zasięg lokalny.

Plan województwa jest integralną częścią systemu planowania przestrzennego, pełniąc rolę koordynującą pomiędzy planowaniem na poziomie krajowym i samorządowym. Należy podkreślić, że plan nie jest aktem prawa miejscowego, lecz aktem kierownictwa wewnętrznego, wiążącym organy oraz jednostki organizacyjne podległe samorządowi województwa. Ponadto, nie stanowi on bezpośredniej podstawy do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji inwestycji ani nie ogranicza uprawnień gmin w obszarze planowania miejscowego.

Poniżej wskazuje się informacje i ustalenia, które dotyczą obszaru Miasta i Gminy Gąbin:

1. Położenie funkcjonalno-przestrzenne i sieć osadnicza

Miasto i Gmina Gąbin znajdują się w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie płońskim, w obszarze o przewadze funkcji rolniczej i wysokich walorach przyrodniczych. Gąbin pełni funkcję lokalnego ośrodka rozwoju, a jego sieć osadnicza wpisuje się w policentryczny układ województwa. W PZPWM Gąbin został wskazany jako miasto historyczne oraz miejscowość o zachowanym wartościowym układzie ruralistycznym (Wymyśle Nowe).

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają strukturę sieci osadniczej poprzez koncentrację zabudowy w istniejących ośrodkach oraz ochronę wartościowych układów historycznych i ruralistycznych. Wyznaczenie stref planistycznych sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i tożsamości lokalnej.

2. Ochrona środowiska i zasobów przyrody

Znaczna część gminy objęta jest formami ochrony przyrody, w tym Gostynińsko-Gąbińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz obszarami Natura 2000. Wskazuje się na konieczność utrzymania potencjału przyrodniczego, przeciwdziałania negatywnym efektom urbanizacji, wdrażania zielonej i błękitnej infrastruktury, ochrony korytarzy ekologicznych, lasów, gleb wysokiej klasy oraz zwiększania retencji wodnej.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę środowiska oraz zasobów przyrodniczych poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (w tym zwłaszcza stref otwartych), tj. wyznaczenie stref otwartych dla terenów leśnych (oraz uwzględnienie w innych strefach profilu dodatkowego „tereny lasów”), użytku ekologicznego oraz uwzględnienie stref otwartych na terenach Natury 2000, z minimalizacją obszarową stref planistycznych z zabudowaniami istniejącymi i z brakiem wyznaczenia nowych stref pod zabudowę w terenach otulin Natury 2000. Uwzględnienie zakazów zabudowy poprzez wyznaczenie odpowiednich stref w oparciu o ustalenia istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Ochrona przed powodzią i zagrożeniami naturalnymi

Gmina Gąbin położona jest w regionie wodnym Środkowej Wisły, co wiąże się z koniecznością uwzględniania map zagrożenia powodziowego, ograniczania zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz realizacji inwestycji przeciwpowodziowych (np. makroniwelacja w czaszy Zbiornika Włocławskiego, rezerwa powodziowa na Wielkiej Strudze).
Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę przed powodzią poprzez uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz ograniczenie możliwości zabudowy na tych terenach. W planie przewidziano także rezerwę pod inwestycje przeciwpowodziowe zgodnie z dokumentami wyższego rzędu poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych.

4. Infrastruktura techniczna i transportowa

Przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 574, 575 i 577, rurociągi paliwowe oraz gazociągi i linie najwyższych napięć oraz wysokich napięć. W PZPWM przewidziano budowę i rozbudowę obwodnicy Gąbina, modernizację dróg wojewódzkich, rozwój infrastruktury rowerowej, wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Infrastruktura techniczna została uwzględniona w profilach podstawowych, a tam, gdzie zaistniała potrzeba wyznaczono strefy infrastrukturalne. Infrastruktura komunikacyjna (rangi wojewódzkiej) została uwzględniona poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych. Rezerwa pod część planowanej obwodnicy została uwzględniona w strefie otwartej SO.

5. Gospodarka odpadami

Gmina Gąbin należy do regionu gospodarki odpadami komunalnymi, dla którego przewidziano rozwój i modernizację instalacji do przetwarzania odpadów oraz wsparcie działań ograniczających negatywne oddziaływanie instalacji na środowisko i rekultywację składowisk.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację nowych obiektów związanych z gospodarką odpadami.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i krajobrazu

Na terenie Gąbina i okolic znajdują się liczne zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Wskazuje się na konieczność zachowania i rewaloryzacji historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych, ochrony krajobrazu kulturowego, adaptacji obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ochronę dziedzictwa i krajobrazu poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne (uwzględnienie mniejszych powierzchni zabudowy maksymalnej, dążenie do niezwiększania maksymalnej wysokości zabudowy oraz zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

7. Rozwój turystyki i rekreacji

Wskazuje się na rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym stref rekreacji, infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych, szlaków turystycznych oraz rozwój agroturystyki.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają rozwój turystyki i rekreacji poprzez wyznaczenie odpowiednich stref z uwzględnieniem profili dodatkowych (strefy zieleni i rekreacji, strefy usługowe).

8. Zrównoważony rozwój rolnictwa

Gmina Gąbin znajduje się w strategicznym obszarze produkcji rolniczej województwa mazowieckiego. Wskazuje się na ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych klas I–III na cele nierolnicze, zachowywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego i trwałych użytków zielonych.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają zabudowę na ww. terenach. Tereny pod zabudowę mieszkaniową zostały wyznaczone w ten sposób, aby jak najmniej ingerować w uwarunkowania zwłaszcza środowiskowe, krajobrazowe z koncentracją zabudowy zwłaszcza w pasach przy terenach komunikacji. Jednocześnie wyznaczono w profilach dodatkowych na terenach SZ, SR, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na terenie Gąbina przewidziano m.in. budowę i rozbudowę obwodnicy Gąbina w ciągu drogi wojewódzkiej nr 577, inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków, inwestycje w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, przebieg linii elektroenergetycznych i gazociągów przesyłowych oraz rurociągów paliwowych.

Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu ogólnego umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz dzięki profilom wskazanym w strefach planistycznych.

c. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Obszar Natura 2000 Doliny Środkowej Wisły (kod PLB140004)

Obszar Natura 2000 o nazwie Dolina Środkowej Wisły (kod PLB140004) został wyznaczony w ramach ochrony ptasiej. Data jego wyznaczenia w Polsce to 5 listopada 2004 roku. Obszar ten jest obecnie uznawany za obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO). Granice tego obszaru były modyfikowane w latach 2007 i 2008, a obowiązującym aktem wyznaczającym jest rozporządzenie z dnia 12 stycznia 2011 roku.

Poniżej zostały wymienione przepisy prawa dotyczące obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły (kod PLB140004):

1. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, opublikowane w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej Dz. U. Nr 229, poz. 2313, dnia 21 października 2004 r.
2. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, opublikowane w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej nr 179, poz. 1226, dnia 28 listopada 2007 r.
3. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, opublikowane w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej nr 198, poz. 1226, dnia 6 listopada 2008 r.
4. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, opublikowane w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej nr 25, poz. 133, dnia 4 lutego 2011 r.

Dla tego obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych na podstawie:

1. Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2014 r. oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły, obowiązujące do 31 grudnia 2019 roku.

2. Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 16 grudnia 2014 r. oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły.
3. Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 30 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla tego samego obszaru.
4. Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 12 czerwca 2023 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla tego obszaru.

Powierzchnia tego obszaru wynosi dokładnie 30 777,88 hektarów. Dolina Środkowej Wisły znajduje się na terenie województw lubelskiego i mazowieckiego, obejmując powiaty: kozienicki, nowodworski, otwocki, garwoliński, rycki, miasto Warszawa, plocki, płoński, grójecki, piaseczyński, warszawski zachodni, sochaczewski, legionowski, puławski, a także gminy: Gąbin (gmina miejsko-wiejska), Brochów (gmina wiejska), Nowy Dwór Mazowiecki (gmina miejska), Czosnów (gmina wiejska), Wyszogród (gmina miejsko-wiejska), Warka (gmina miejsko-wiejska), Młodzieszyn (gmina wiejska), Sobienie-Jeziory (gmina wiejska), Góra Kalwaria (gmina miejsko-wiejska), Stężycza (gmina wiejska), Mała Wieś (gmina wiejska), Iłów (gmina wiejska), Słubice (gmina wiejska), Zakroczym (gmina miejsko-wiejska), Otwock (gmina miejska), Dęblin (gmina miejska), Wilga (gmina wiejska), Leoncin (gmina wiejska), Kozienice (gmina miejsko-wiejska), Magnuszew (gmina miejsko-wiejska), Czerwińsk nad Wisłą (gmina miejsko-wiejska), Łomianki (gmina miejsko-wiejska), Maciejowice (gmina miejsko-wiejska), Konstancin-Jeziorna (gmina miejsko-wiejska), Sieciechów (gmina wiejska), Płock (gmina miejska), Słupno (gmina wiejska), Karczew (gmina miejsko-wiejska), Józefów (gmina miejska), Gniewoszków (gmina wiejska), Bodzanów (gmina miejsko-wiejska), Puławy (gmina wiejska), Warszawa (gmina miejska), Jabłonna (gmina wiejska).

Obszar nie jest objęty ochroną na podstawie prawa międzynarodowego, jednakże dla jego ochrony sporządzono dokument planistyczny – Plany zadań ochronnych, które obowiązują do 31 grudnia 2009 roku. Zarządzanie tym obszarem sprawują Regionalni Dyrektorzy Ochrony Środowiska w Warszawie i Lublinie, którzy opracowali i aktualizowali odpowiednie plany ochronne w latach 2014–2023, w tym m.in. zarządzenia z 2014, 2016 i 2023 roku.

Cel Planu Zadań Ochronnych:

Zasadniczym celem planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły jest utrzymanie lub poprawa stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony ten obszar. Plan określa konkretne działania, które mają temu służyć.

Szczegółowy Opis Planowanych Działań Ochronnych (bazując na charakterystyce obszaru i ogólnych wytycznych dla PZO):

Planowane działania można podzielić na kilka głównych kategorii:

1. Ochrona i Zarządzanie Siedliskami:
 - Ochrona i renaturyzacja koryta rzeki:
 - Ograniczenie regulacji rzeki i zachowanie naturalnych procesów hydrologicznych.
 - Odtwarzanie starorzeczy i terenów zalewowych.
 - Usuwanie lokalnych umocnień brzegowych (tam, gdzie to możliwe bez zagrożenia dla infrastruktury).
 - Ochrona i zarządzanie łąkami i wyspami:
 - Utrzymanie dynamicznych procesów tworzenia i zanikania łąch.
 - Ograniczenie zabudowy i innych inwestycji na łąkach.
 - Monitoring sukcesji roślinności na łąkach.

- Ochrona i zarządzanie terasami zalewowymi i łąkami:
 - Koszenie łąk w sposób zróżnicowany, z uwzględnieniem potrzeb ptaków (terminy, częstotliwość, mozaikowość).
 - Wypas ekstensywny na łąkach.
 - Odtwarzanie tradycyjnych metod gospodarowania na łąkach.
 - Likwidacja zakrzaczeń i zadrzewień na łąkach (z umiarem, uwzględniając potrzeby krajobrazowe).
- Ochrona i zarządzanie lasami łęgowymi:
 - Utrzymanie naturalnego charakteru lasów łęgowych.
 - Ograniczenie wyrębu i zachowanie starodrzewi.
 - Zwalczanie gatunków inwazyjnych.

2. Ochrona Gatunków Ptaków:

- Ochrona siedlisk łęgowych:
 - Zapewnienie spokoju w okresie lęgowym (ograniczenie ruchu turystycznego, hałasu).
 - Ochrona miejsc gniazdowania przed drapieżnikami (tam, gdzie to konieczne i uzasadnione).
 - Tworzenie sztucznych miejsc gniazdowania (np. platformy dla rybitw).
- Ochrona żerowisk:
 - Utrzymanie dostępności do pokarmu (bez zanieczyszczeń wód, zachowanie terenów podmokłych).
- Monitoring populacji ptaków:
 - Regularne liczenia ptaków w celu oceny efektywności działań ochronnych.
- Działania edukacyjne i informacyjne:
 - Podnoszenie świadomości społecznej na temat wartości przyrodniczej Doliny Środkowej Wisły i potrzeby jej ochrony.
 - Informowanie o zasadach poruszania się po obszarze Natura 2000.

3. Ograniczenie Zagrożeń:

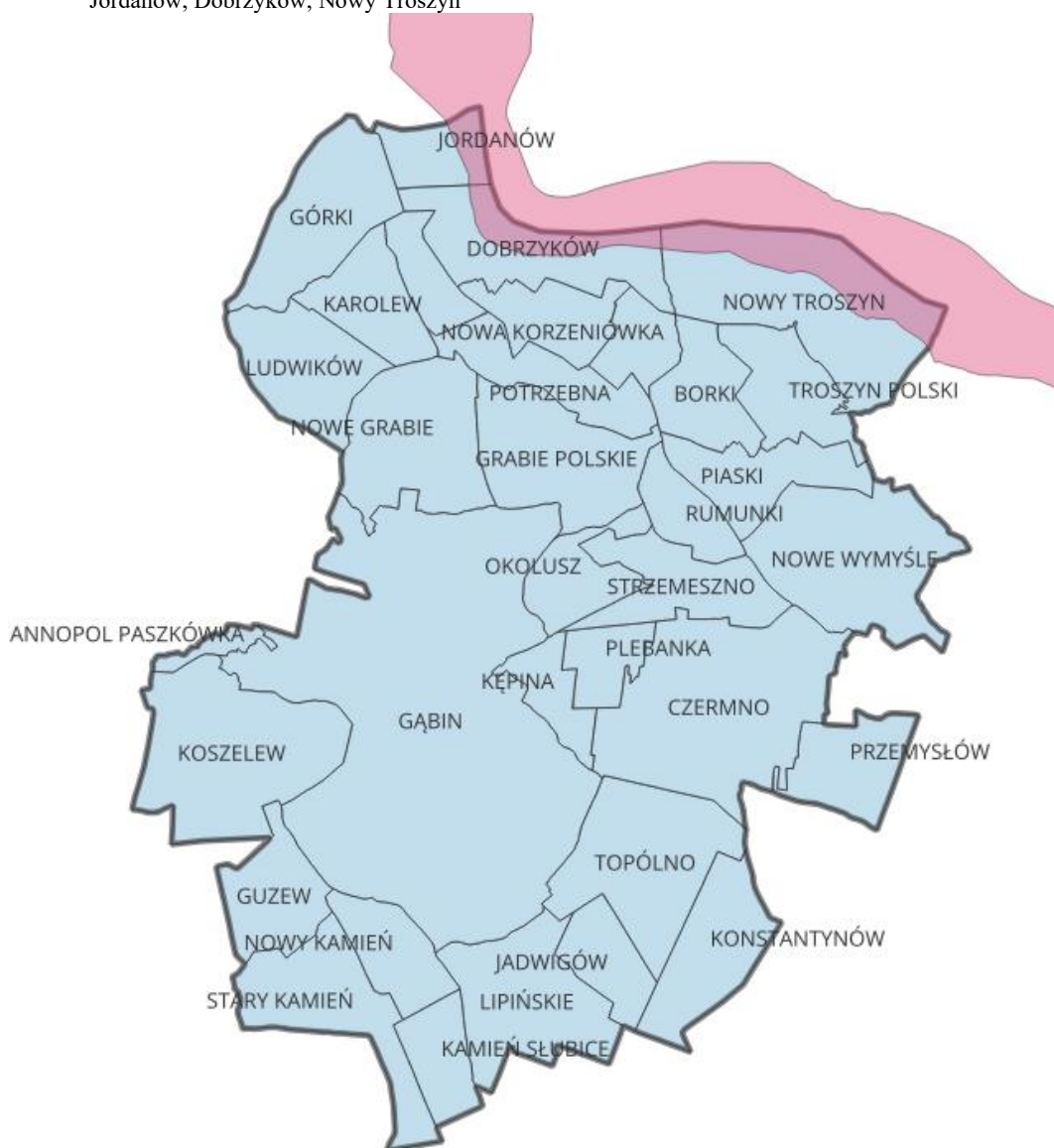
- Ograniczenie presji ze strony gospodarki wodnej:
 - Minimalizacja negatywnego wpływu prac utrzymaniowych na rzece.
 - Promowanie rozwiązań przyjaznych środowisku w gospodarce wodnej.
- Ograniczenie presji ze strony rolnictwa:
 - Promowanie rolnictwa ekologicznego i zrównoważonego.
 - Ograniczenie stosowania pestycydów i nawozów na terenach przylegających do rzeki.
- Ograniczenie presji ze strony turystyki:
 - Wyznaczenie szlaków turystycznych i edukacyjnych.
 - Kontrola ruchu turystycznego.
 - Edukacja turystów.
- Ograniczenie kłusownictwa i nielegalnego rybołówstwa:
 - Współpraca ze strażą rybacką i policją.
 - Kontrole.
- Zwalczanie gatunków inwazyjnych:
 - Systematyczne usuwanie gatunków obcych zagrażających siedliskom i gatunkom chronionym.
- Minimalizacja ryzyka kolizji ptaków z infrastrukturą:
 - Oznakowanie linii energetycznych.
 - Lokalizacja nowych inwestycji z uwzględnieniem wrażliwości ornitologicznej terenu.

4. Monitoring i Badania:

- Prowadzenie monitoringu stanu siedlisk i populacji ptaków.

- Realizacja badań naukowych dotyczących funkcjonowania ekosystemu Doliny Środkowej Wisły.
5. Współpraca i Edukacja:
- Współpraca z lokalnymi społecznościami, rolnikami, rybakami, organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami w zakresie realizacji działań ochronnych.
 - Prowadzenie edukacji ekologicznej i działań informacyjnych skierowanych do różnych grup odbiorców.
- Uwagi:
- Konieczność uwzględnienia lokalnych uwarunkowań: Plan zadań ochronnych powinien być elastyczny i uwzględniać specyfikę poszczególnych fragmentów Doliny Środkowej Wisły.
 - Współpraca z właścicielami gruntów: Realizacja działań ochronnych powinna odbywać się w porozumieniu z właścicielami gruntów.
 - Finansowanie: Realizacja planu zadań ochronnych wymaga zapewnienia odpowiednich środków finansowych.

Rysunek nr 01 Obszar Natura 2000 Doliny Środkowej Wisły (kod PLB140004) na tle granic gminy Gąbin oraz obrębów Jordanów, Dobrzyków, Nowy Troszyn



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych gov.pl

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego obszaru Natura 2000 wyznaczono strefy planistyczne, tj. strefy otwarte. Ustalono dla tej strefy zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem budynków istniejących. Strefy planistyczne z zabudową istniejącą ograniczono obszarowo do minimum. Parametry urbanistyczno-architektoniczne ustalono na takim poziomie, aby ich oddziaływanie jak najmniej wpływało na istniejący obszar Natury 2000. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80% dla strefy otwartej.

Obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły

1. Informacje ogólne:

- Nazwa: Kampinoska Dolina Wisły
- Kod Inspire: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH140029.H
- Kod: PLH140029
- Rodzaj: Dyrektywa siedliskowa
- Data wyznaczenia przez KE: 08.02.2011
- Data wyznaczenia w Polsce: 09.12.2021
- Status: Specjalny obszar ochrony siedlisk
- Podstawa prawna utworzenia:
 - Tytuł aktu prawnego: Decyzja Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE)
 - Miejsce publikacji: Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
 - Oznaczenie Dziennika Urzędowego: Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146
 - Data publikacji: 08.02.2011
- Inne akty prawne:
 - Tytuł aktu prawnego: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029)
 - Miejsce publikacji: Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
 - Oznaczenie Dziennika Urzędowego: Dz. U. z 2021 r. poz. 2119
 - Data publikacji: 24.11.2021

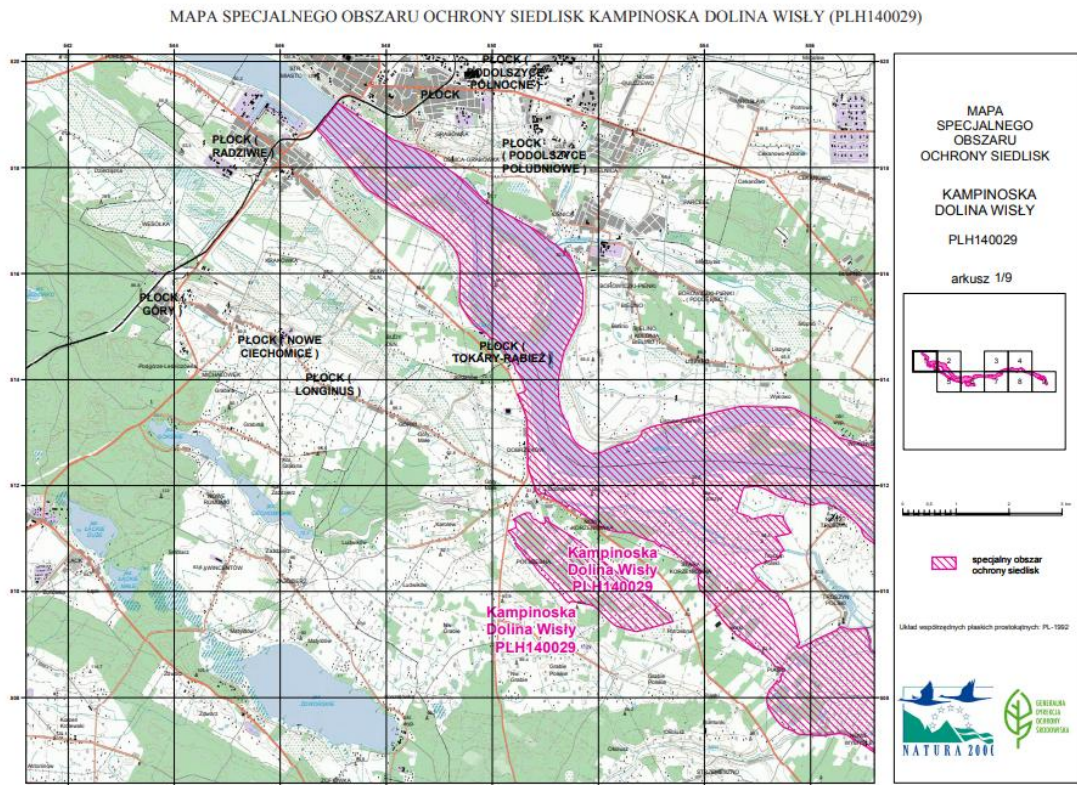
2. Położenie:

- Powierzchnia: 20 659,1100 ha
- Województwa: Mazowieckie
- Powiaty: Nowodworski, warszawski zachodni, sochaczewski, Warszawa, płocki, płoński, legionowski, Płock.
- Gminy: Gąbin (gmina miejsko-wiejska), Zakroczym (gmina miejsko-wiejska), Brochów (gmina wiejska), Leoncin (gmina wiejska), Nowy Dwór Mazowiecki (gmina miejska), Czerwińsk nad Wisłą (gmina miejsko-wiejska), Łomianki (gmina miejsko-wiejska), Czosnów (gmina wiejska), Wyszogród (gmina miejsko-wiejska), Płock (gmina miejska), Słupno (gmina wiejska), Młodzieszyn (gmina wiejska), Mała Wieś (gmina wiejska), Bodzanów (gmina miejsko-wiejska), Iłów (gmina wiejska), Słubice (gmina wiejska), Warszawa (gmina miejska), Jabłonna (gmina wiejska)

3. Ochrona:

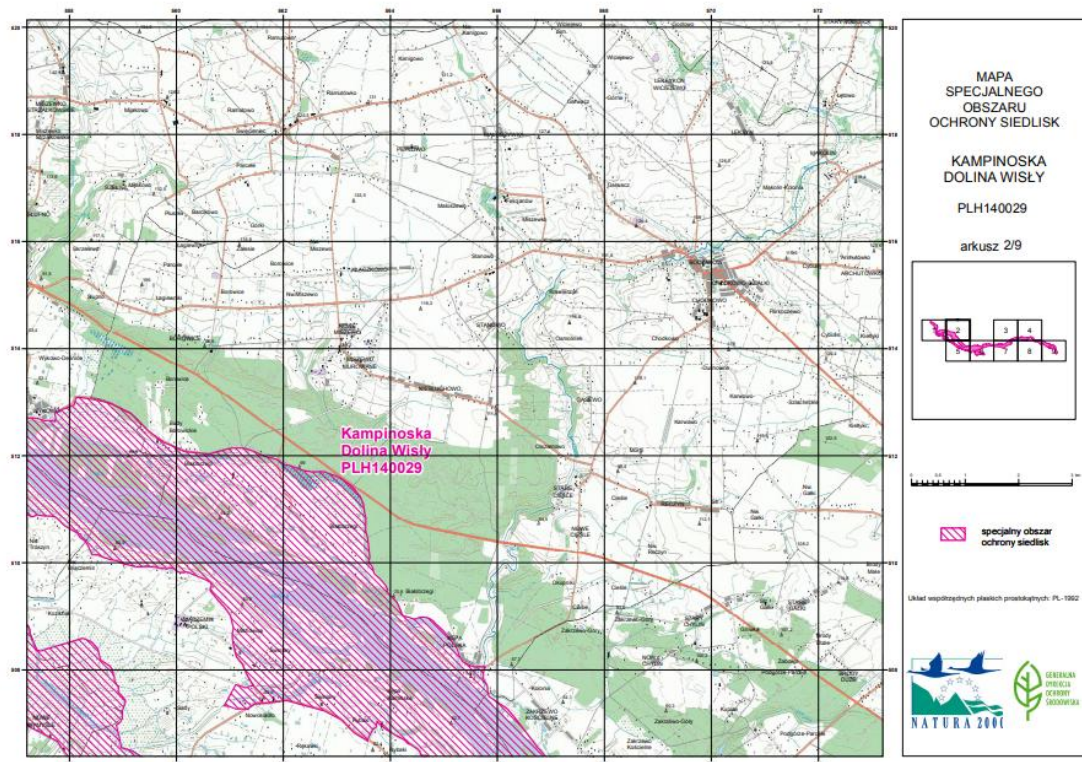
- Ochrona na podstawie prawa międzynarodowego: Nie
- Dokument planistyczny: Tak
- Tytuł aktu prawnego: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 27 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029
- Obowiązuje do: 31.12.2099
- Zarządzanie:
 - Sprawujący nadzór: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie

Rysunek nr 02 Mapa Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) – 1/2



Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2119, Warszawa, dnia 24 listopada 2021 r.)

Rysunek nr 03 Mapa Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) – 2/2



Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2119, Warszawa, dnia 24 listopada 2021 r.)

Tabela nr 4 Siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk kampinoska dolina Wisły (PLH140029)

Lp.	Kod	Nazwa
1	3150	Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z <i>Nympheion</i> , <i>Potamion</i>
2	3270	Zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością <i>Chenopodion rubri p.p.</i> i <i>Bidention p.p.</i>
3	6120	Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (<i>Koelerion glaucae</i>)
4	6410	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (<i>Molinion</i>)
5	6430	Ziołorośla górskie (<i>Adenostylion alliariae</i>) i ziołorośla nadrzeczne (<i>Convolvuletalia sepium</i>)
6	6510	Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (<i>Arrhenatherion elatioris</i>)
7	9170	Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (<i>Galio-Carpinetum</i> , <i>Tilio-Carpinetum</i>)
8	91E0	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (<i>Salicetum albo-fragilis</i> , <i>Populetum albae</i> , <i>Alnenion glutinoso-incanae</i>) i olsy źródliskowe
9	91F0	Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (<i>Ficario-Ulmetum</i>)

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2119, Warszawa, dnia 24 listopada 2021 r.)

Tabela nr 5 Gatunki zwierząt innych niż ptaki, będące przedmiotem ochrony na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029)

Lp.	Nazwa polska	Nazwa naukowa	Populacja objęta ochroną
1	boleń	<i>Aspius aspius</i>	osiadła
2	bóbr europejski	<i>Castor fiber</i>	osiadła
3	kielb białopłetwy	<i>Gobio albipinnatus</i>	osiadła
4	koza	<i>Cobitis taenia</i>	osiadła
5	koza złotawa	<i>Sabanejewia aurata</i>	osiadła
6	kumak nizinny	<i>Bombina bombina</i>	osiadła
7	pachnica dębowa	<i>Osmoderma eremita</i> (<i>Osmoderma barnabita</i>)	osiadła

8	różanka	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	osiadła
9	traszka grzebieniasta	<i>Triturus cristatus</i> (<i>Triturus cristatus cristatus</i>)	osiadła
10	trzepla zielona	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	osiadła
11	wydra	<i>Lutra lutra</i>	osiadła

Źródło: Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) (Dz. U. z 2021 r. poz. 2119, Warszawa, dnia 24 listopada 2021 r.)

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego obszaru Natura 2000 wyznaczono strefy planistyczne, tj. strefy otwarte. Ustalono dla tej strefy zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem budynków istniejących. Strefy planistyczne z zabudową istniejącą ograniczono obszarowo do minimum. Parametry urbanistyczno-architektoniczne ustalono na takim poziomie, aby ich oddziaływanie jak najmniej wpływało na istniejący obszar Natury 2000. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80% dla strefy otwartej.

W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK w odniesieniu do obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 przedstawia się poniższe wyjaśnienia i informacje:

Strefy 6SG i 10SG, zdefiniowane jako strefy górnictwa, otoczone chronionymi siedliskami, konkretnie 6510 niżowymi świeżymi łąkami użytkowanymi ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*) zostały zlikwidowane w projekcie planu ogólnego i zostały wprowadzone strefy otwarte.

Granicę strefy 119SZ odsunięto od granic obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029. W związku z powyższym część strefy 119SZ, uprzednio ustalona w obszarze Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, została włączona do strefy otwartej (strefa z zakazem zabudowy).

W odniesieniu do strefy 12SN i 15SN należy wskazać, iż są to strefy zieleni i rekreacji. Strefy te zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. W celu zwiększenia możliwości ochrony wprowadzono w profilach dodatkowych również: tereny lasów oraz tereny zieleni naturalnej. Poza tym ustalono wysoki udział minimalny powierzchni biologicznie czynnej. Szczegółowe ustalenia pozostałe w zakresie ochrony (np. linie zabudowy) pozostają do odpowiedniego zaimplementowania w planie miejscowym bądź jego zmianie. Dodatkowo strefa 12SN została zmniejszona.

Użytek ekologiczny

Użytek ekologiczny o nazwie "użytek 401" posiada kod Inspire PL.ZIPOP.1393.UE.1419063.386. Został ustanowiony 28 grudnia 2000 roku, a jego celem ochrony jest las. Powierzchnia użytku wynosi 1,0900 ha i znajduje się w obrębie Nowa Korzeniówka.

Akty prawne dotyczące użytku ekologicznego "użytek 401":

1. Rozporządzenie Nr 255 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19.12.2000 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28.12.2000 r. Nr 156 poz. 1487).
2. Rozporządzenie Wojewody Nr 221 z dnia 10.07.2001 r. w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6.08.2001 Nr 162 poz. 2403).

3. Rozporządzenie Nr 95 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29.11.2002 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29.11.2002 Nr 308 poz. 8110).
4. Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 23.07.2004 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 13.08.2004 Nr 203 poz. 5430).
5. Rozporządzenie Nr 71 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8.07.2005 uchylające rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28.07.2005 Nr 175 poz. 5571).
6. Rozporządzenie Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8.07.2005 w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28.07.2005 Nr 175 poz. 5572).
7. Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.07.2007 zmieniające rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego, Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 19.07.2007 Nr 138 poz. 3651).

Zgodnie z dokumentem, użytek ekologiczny nie podlega ochronie na podstawie prawa międzynarodowego.

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego użytku ekologicznego wyznaczono strefę otwartą. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80% dla tej strefy otwartej. Strefa ta charakteryzuje się zakazem zabudowy.

Rezerwaty przyrody

Rezerwat przyrody "Kępa Wykowska"

Rezerwat przyrody "Kępa Wykowska", o kodzie Inspire PL.ZIPOP.1393.RP.619, został uznany za rezerwat 2 grudnia 1994 roku (typ rezerwatu: faunistyczny, podtyp rezerwatu: ptaków). Typ ekosystemu to wodny, a podtyp to rzeki i ich doliny, potoki i źródła. Rezerwat Kępa Wykowska położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie płońskim, na terenie gmin: Gąbin (gmina miejsko-wiejska), Słupno (gmina wiejska), Bodzanów (gmina miejsko-wiejska) i Słubice (gmina wiejska). Jego powierzchnia wynosi 353,6300 ha, a powierzchnia otuliny to 231,1800 ha.

Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek. Akty prawne dotyczące rezerwatu przyrody "Kępa Wykowska":

1. Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 2 listopada 1994 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (Monitor Polski z 1994 r. Nr 58, poz. 496).
2. Rozporządzenie Nr 274 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego i utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001 r. Nr 269, poz. 6860).
3. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6672), data publikacji: 24 maja 2019 r.
4. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz.

Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 11275), data publikacji: 20 listopada 2018 r., obowiązuje do 5 grudnia 2038 r.

5. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2020 r. poz. 8206), data publikacji: 31 lipca 2020 r., obowiązuje do 5 grudnia 2038 r.

Rezerwat nie podlega ochronie na podstawie prawa międzynarodowego, a nadzór sprawuje Zastępca Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalny Konserwator Przyrody. Dla rezerwatu nie obowiązują zadania ochronne. Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. ustanowiono plan ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska. Plan ochrony ustanawiany jest na okres 20 lat.

Cel ochrony przyrody w rezerwacie:

- Zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i siewczek.

Uwarunkowania realizacji celu ochrony:

- Utrzymanie populacji rzadkich i ginących gatunków ptaków siewkowatych.
- Zachowanie ekosystemu rzecznej Wisły.
- Ograniczenie liczebności norki amerykańskiej, lisa, jenota i szopa pracza.
- Określenie sposobów zagospodarowania obszarów otaczających rezerwat, w celu zabezpieczenia rezerwatu i obszaru Natura 2000 przed zagrożeniami zewnętrznymi.
- Udostępnienie rezerwatu do połowu ryb.

Identyfikacja i eliminacja zagrożeń:

- Identyfikacja oraz określenie sposobów eliminacji lub ograniczania istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych dla rezerwatu oraz ich skutków wraz z identyfikacją istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 określa załącznik nr 3 do zarządzenia.

Ochrona czynna:

- Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną.
- Działania ochronne na obszarze ochrony czynnej rezerwatu z podaniem rodzaju, zakresu i lokalizacji tych działań, wraz ze wskazaniem dla obszaru Natura 2000 podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania, określa załącznik nr 5 do zarządzenia.

Cele działań ochronnych w obszarze Natura 2000:

- Cele działań ochronnych w obszarze Natura 2000 określa załącznik nr 4 do zarządzenia.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego według przepisów

Wprowadza się następujące ustalenia do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Słubice, Słupno i Gąbin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Słubice, Słupno i Gąbin oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska i jego otuliny, zgodnie z obowiązującym planem ochrony rezerwatu:

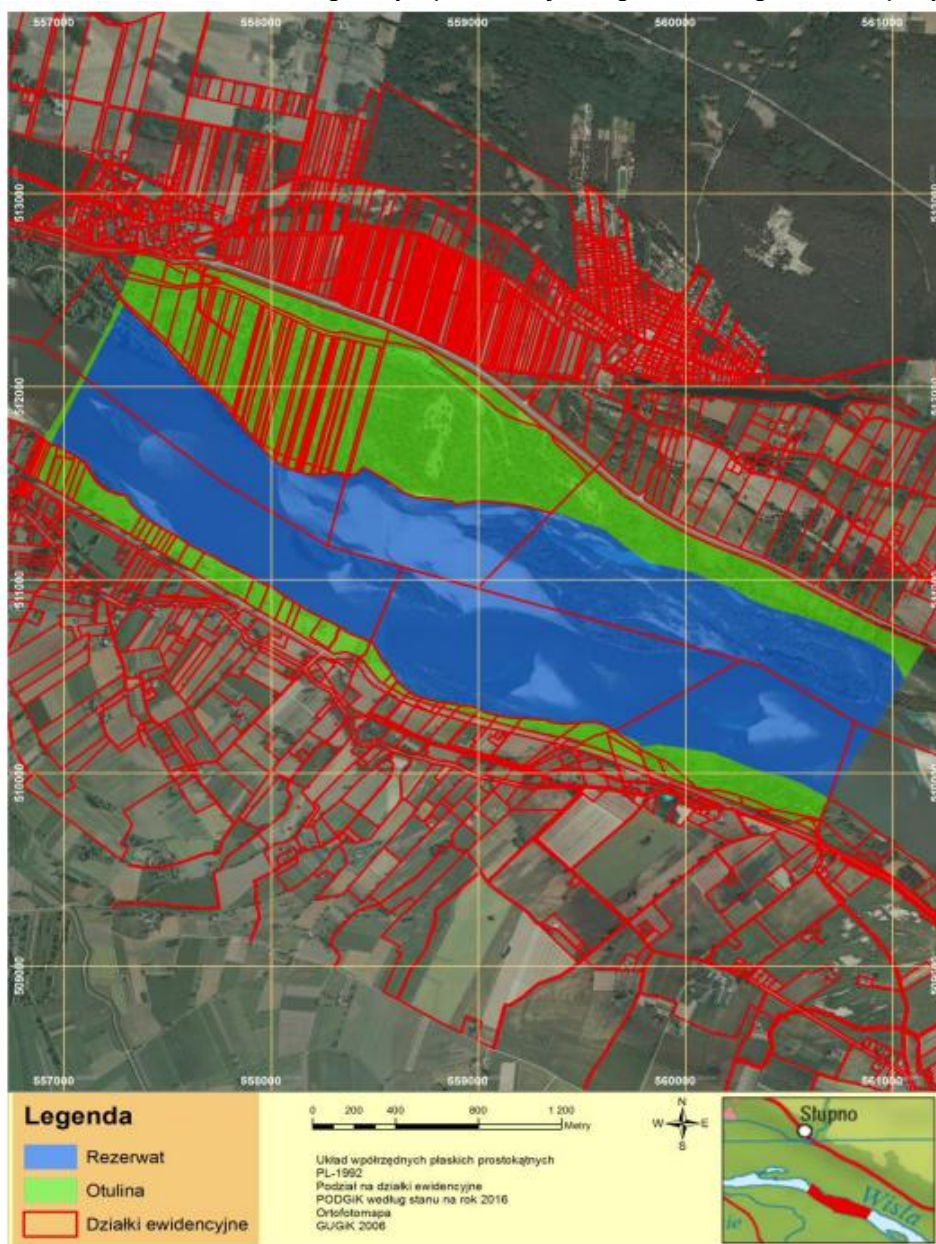
1. Nie należy odprowadzać nieoczyszczonych ścieków do rezerwatu przyrody Kępa Wykowska ani do jego otuliny.
2. Nie należy wydobywać ani składować na terenie rezerwatu oraz w jego otulinie piasku i żwiru, z wyjątkiem przypadków realizacji celów publicznych, dla których takie działania są niezbędne i przewidziane przepisami odrębnymi.
3. Należy zachować dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów w granicach rezerwatu oraz jego otuliny, z dopuszczeniem realizacji wyłącznie inwestycji liniowych celu

publicznego, dla których brak jest rozwiązań alternatywnych, przy zachowaniu wymogów ochrony przyrody określonych w planie ochrony rezerwatu.

4. Ustalenia, o których mowa powyżej, realizuje się z uwzględnieniem zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 8206), obowiązującego do dnia 5 grudnia 2038 r., w szczególności w zakresie wskazanych w tym planie zagrożeń, sposobów ich eliminacji lub ograniczania oraz zasad zagospodarowania przestrzennego na obszarze rezerwatu i jego otuliny.

Rysunek nr 04

Mapa ustaleń do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Gąbin, Słubice i Słupno, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Gąbin, Słubice i Słupno, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych

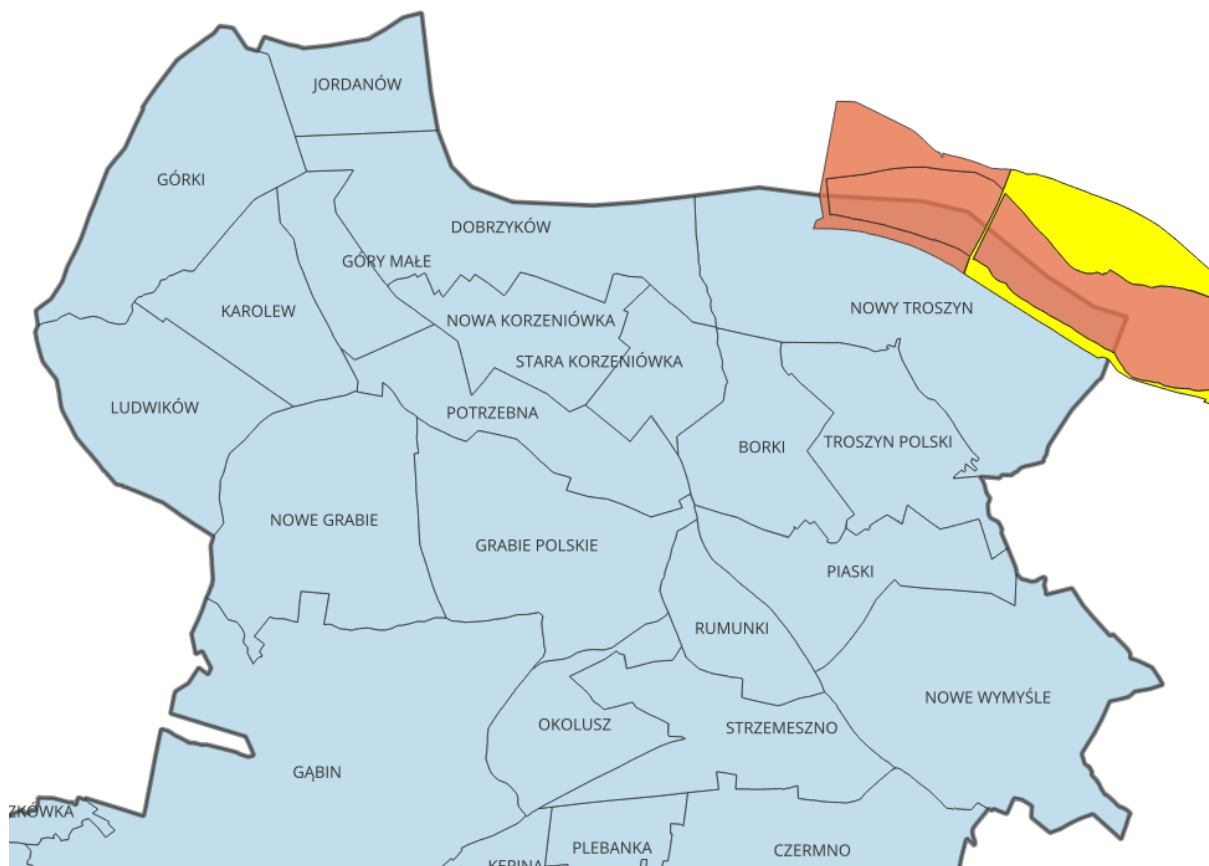


Źródło:

Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Kępa Wykowska (Poz. 11275, Warszawa, dnia 20 listopada 2018 r.)

Rysunek nr 05

Fragment rezerwatu przyrody Kępa Wykowska na tle granic gminy Gąbin oraz obrębu Nowy Troszyn wraz z fragmentem jej otuliny (żółtym kolorem wskazanej)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych gov.pl

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego rezerwatu oraz jego otuliny wyznaczono strefy otwarte. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100% dla rezerwatu i 95% dla otuliny. Ponadto dla strefy otwartej w rezerwacie uwzględniono powierzchnię zabudowy maksymalną na poziomie 0%. W związku z tym dla rezerwatu oraz dla jego otuliny obowiązuje zakaz zabudowy z racji na ustalenie strefy otwartej. Mając na względzie powyższe, projekt planu ogólnego uwzględnia ochronę przedmiotowego rezerwatu przyrody.

Rezerwat przyrody "Ławice Troszyńskie"

Rezerwat przyrody "Ławice Troszyńskie" o kodzie Inspire PL.ZIPOP.1393.RP.620, został uznany za rezerwat 2 grudnia 1994 roku (typ rezerwatu: faunistyczny, podtyp rezerwatu: ptaków).

Rezerwat "Ławice Troszyńskie" znajduje się w województwie mazowieckim, powiecie plockim, na terenie gmin Gąbin (gmina miejsko-wiejska) oraz Słupno (gmina wiejska). Powierzchnia rezerwatu wynosi 121,1900 ha, natomiast powierzchnia otuliny to 109,7500 ha.

Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek.

Akty prawne dotyczące rezerwatu przyrody "Ławice Troszyńskie":

1. Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 2 listopada 1994 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (Monitor Polski z 1994 r. Nr 58, poz. 496).
2. Rozporządzenie Nr 274 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego i utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 roku (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001 r. Nr 269, poz. 6860).
3. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie rezerwatu przyrody Ławice Troszyńskie (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6673), data publikacji 24 maja 2019 r.
4. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Ławice Troszyńskie (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018 r. poz. 11277), data publikacji 20 listopada 2018 r., obowiązuje do 4 grudnia 2038 r.
5. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 lipca 2020 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Ławice Troszyńskie (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2020 r. poz. 8207), data publikacji 31 lipca 2020 r., obowiązuje do 4 grudnia 2038 r.

Rezerwat nie podlega ochronie na podstawie prawa międzynarodowego. Nadzór nad rezerwatem sprawuje Zastępca Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalny Konserwator Przyrody. Dla rezerwatu nie obowiązują zadania ochronne.

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. ustanowiono plan ochrony dla rezerwatu przyrody Ławice Troszyńskie. Plan ochrony ustanawiany jest na okres 20 lat.

Cel ochrony przyrody w rezerwacie:

- Zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących w Polsce gatunków ptaków siewkowatych: mew, rybitw i sieweczek.

Uwarunkowania realizacji celu ochrony:

- Utrzymanie populacji rzadkich i ginących gatunków ptaków siewkowatych.
- Zachowanie ekosystemu rzeczno-łęgowego Wisły.
- Ograniczenie liczebności norki amerykańskiej, lisa, jenota i szopa pracza.
- Określenie sposobów zagospodarowania obszarów otaczających rezerwat, w celu zabezpieczenia rezerwatu i obszaru Natura 2000 przed zagrożeniami zewnętrznymi.
- Udostępnienie rezerwatu do połowu ryb.

Identyfikacja i eliminacja zagrożeń:

- Identyfikacja oraz określenie sposobów eliminacji lub ograniczania istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych dla rezerwatu oraz ich skutków wraz z identyfikacją istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 określa załącznik nr 3 do zarządzenia.

Ochrona czynna:

- Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną.
- Działania ochronne na obszarze ochrony czynnej rezerwatu z podaniem rodzaju, zakresu i lokalizacji tych działań, wraz ze wskazaniem dla obszaru Natura 2000 podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania, określa załącznik nr 5 do zarządzenia.

Cele działań ochronnych w obszarze Natura 2000:

- Cele działań ochronnych w obszarze Natura 2000 określa załącznik nr 4 do zarządzenia.

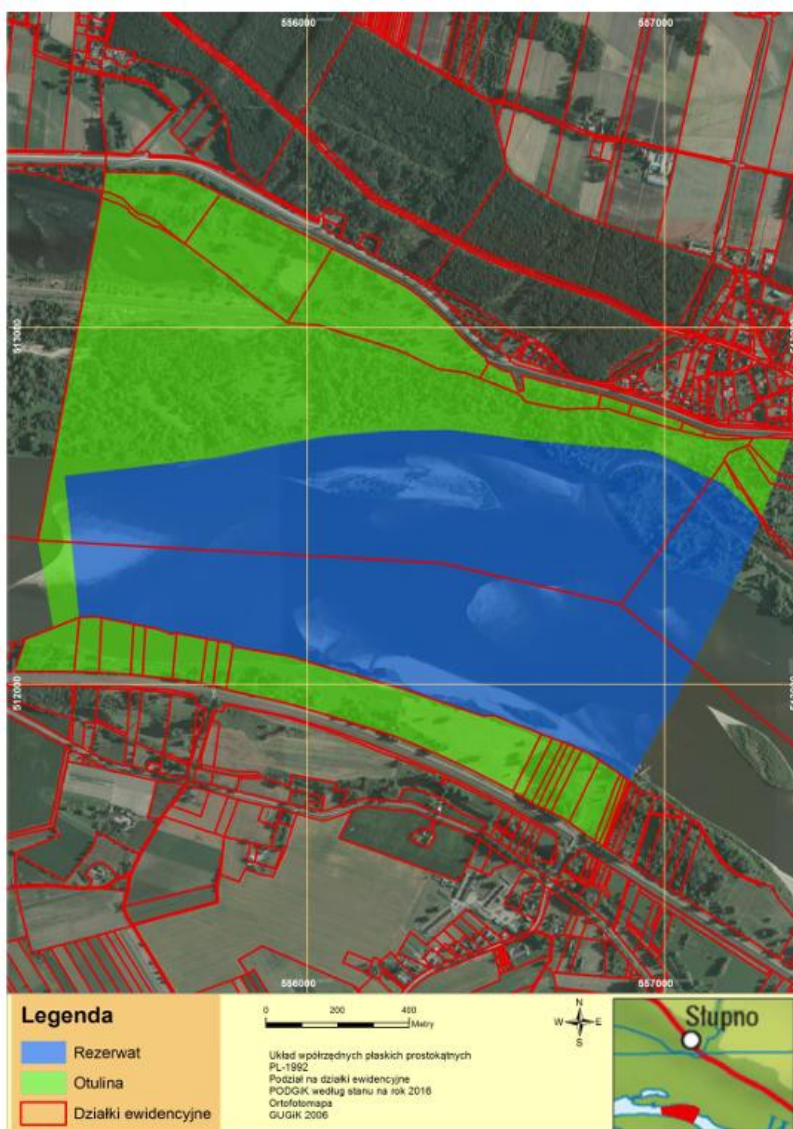
Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego:

Ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego (wprowadzane do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego właściwych gmin, a także do planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego), odnoszące się do eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, obejmują w szczególności:

- nie należy odprowadzać nieoczyszczonych ścieków do rezerwatu i jego otuliny;
- nie należy wydobywać oraz składować w rezerwacie i jego otulinie piasku i żwiru;
- należy zachować dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów w rezerwacie i jego otulinie.

Powyższe brzmienie uwzględnia aktualne ustalenia wskazane w akcie z dnia 21 lipca 2020 r. – w konsekwencji nie wprowadza się dodatkowych wyjątków od zakazu wydobywania i składowania piasku i żwiru ani odstępstw od zasady zachowania dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania gruntów w rezerwacie i jego otulinie, poza tym, co wynika bezpośrednio z obowiązujących przepisów odrębnych.

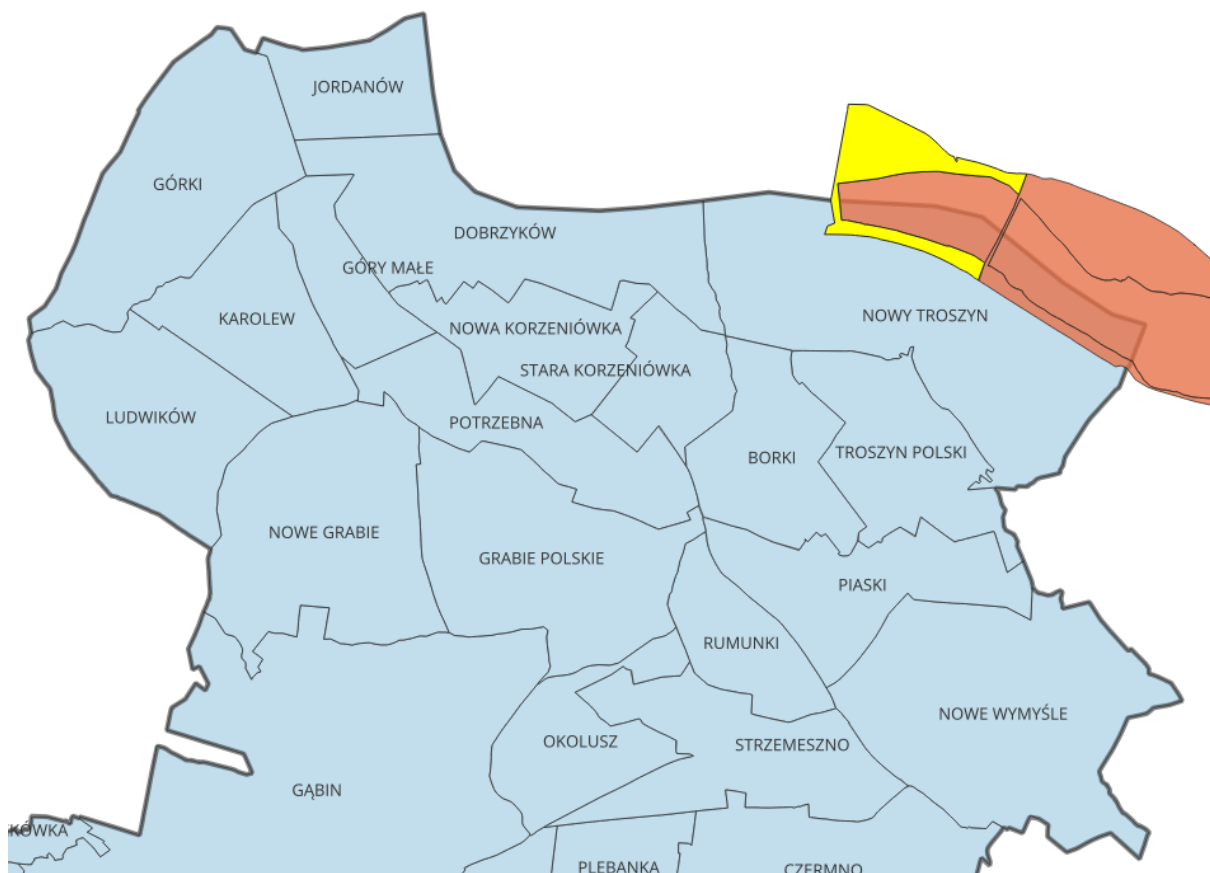
Rysunek nr 06 Mapa ustaleń do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno i Gąbin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno i Gąbin, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych



Źródło: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Ławice Troszyńskie (Poz. 11277, Warszawa, dnia 20 listopada 2018 r.).

Rysunek nr 07

Rezerwat przyrody Ławice Troszyńskie na tle granic gminy Gąbin oraz obręb Nowy Troszyn z otuliną (żółtym kolorem wskazana)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych gov.pl

Uzasadnienie: W ramach przedmiotowego rezerwatu oraz jego otuliny wyznaczono strefy otwarte. Ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100% dla rezerwatu i 95% dla otuliny. Ponadto dla strefy otwartej w rezerwacie uwzględniono powierzchnię zabudowy maksymalną na poziomie 0%. W związku z tym dla rezerwatu oraz dla jego otuliny obowiązuje zakaz zabudowy z racji na ustalenie strefy otwartej. Mając na względzie powyższe, projekt planu ogólnego uwzględnia ochronę przedmiotowego rezerwatu przyrody.

Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu

Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu (kod Inspire: PL.ZIPOP.1393.OCHK.247) został wyznaczony 1 stycznia 1988 roku. Obszar ten łączy się z innymi obszarami chronionymi regionu, tworząc ekologiczny system zapewniający przyrodniczą ciągłość terenów o cennym, mało zniekształconym środowisku. Obejmuje on obszary leśne i rolnicze z kępami śródpolnych zadrzewień, pasami przydrożnych drzew i młodnikami lasów.

Podstawa prawna:

- Art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 884).

Zakres Obszaru Chronionego:

- Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką, rekreacją oraz pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych.
- Powierzchnia całkowita: 12 677,06 ha.
- Położony w powiecie plockim, w gminach Gąbin i Łąck.

Akty prawne dotyczące Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

1. Uchwała Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie plockim (Dz. Urz. Woj. Płockiego, Dz. Urz. z 1988 r. Nr 11, poz. 106).
2. Rozporządzenie Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie dostosowania uchwały Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie plockim do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. Urz. Woj. Płockiego, Dz. Urz. z 1998 r. Nr 4, poz. 38), data publikacji: 29 maja 1998 r.
3. Rozporządzenie Nr 60 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, Dz. Urz. z 2002 r. Nr 203, poz. 4938), data publikacji: 3 sierpnia 2002 r.
4. Rozporządzenie Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Gostynińsko - Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, Dz. Urz. z 2006 r. Nr 157, poz. 6152), data publikacji: 11 sierpnia 2006 r.
5. Rozporządzenie Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 maja 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Gostynińsko - Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, Dz. Urz. z 2007 r. Nr 89, poz. 2105), data publikacji: 16 maja 2007 r.
6. Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486), data publikacji: 27 lutego 2013 r.
7. Uchwała Nr 136/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. zmieniająca rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego, Dz. Urz. z 2018 r. poz. 9053), data publikacji: 27 września 2018 r.

Obszar ten nie podlega ochronie na podstawie prawa międzynarodowego, a nadzór nad nim sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego.

Czynna ochrona ekosystemów leśnych Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dotyczy takich aspektów jak poniżej, zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami:

1. Trwałość: Utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, niedopuszczanie do nadmiernego użytkowania.
2. Sukcesja naturalna: Wspieranie naturalnego odnowienia gatunkami odpowiadającymi siedlisku. Używanie gatunków miejscowych do odnowień, ograniczanie gatunków obcych lub modyfikowanych genetycznie.
3. Różnorodność gatunkowa: Zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych.
4. Ochrona starodrzewi: Pozostawianie drzew pomnikowych, starodrzewi i drzew obumierających do całkowitego rozkładu.
5. Zwiększanie pokrycia lasami: Zwiększanie pokrycia terenów drzewostanami, szczególnie na terenach rolnych, tworzenie kompleksów leśnych z racjonalną granicą polno-leśną. Utrzymywanie korytarzy ekologicznych dla migracji dużych ssaków.

6. Gospodarka wodna: Utrzymywanie i podwyższanie poziomu wód gruntowych, szczególnie na terenach podmokłych, budowa zbiorników małej retencji.
7. Ochrona biotopów: Ochrona cieków śródlęśnych, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk i muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich użytkowania dla produkcji roślinnej lub sukcesji.
8. Kontrola szkodników i uszkodzeń: Zwalczanie szkodników owadzych i grzybowych, ograniczanie szkód łowieckich metodami mechanicznymi lub biologicznymi. Metody chemiczne tylko w ostateczności.
9. Usuwanie gatunków obcych: Stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia, chyba że zaleca się ich stosowanie w ramach przyjętych zasad hodowli lasu.
10. Ochrona gatunków i siedlisk: Ochrona siedlisk roślin, zwierząt i grzybów chronionych. Zgłaszanie cennych obszarów przyrodniczych do odpowiednich organów w celu objęcia ochroną.
11. Zarządzanie populacjami: Kształtowanie struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów w ekosystemie leśnym.
12. Programy ochrony: Rozwój i wdrażanie programów czynnej ochrony, reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich i zagrożonych.
13. Rekreacja i edukacja: Wykorzystanie lasów do celów rekreacyjnych i edukacyjnych, ścieżki edukacyjne zharmonizowane z otoczeniem.
14. Gospodarka łowiecka: Racjonalna gospodarka łowiecka, dostosowywanie populacji zwierząt łownych do warunków środowiskowych.

Czynna ochrona nieleśnych ekosystemów lądowych Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dotyczy takich aspektów jak poniżej, zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami:

1. Zapobieganie zarastaniu: Przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas. Mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów, w tym usuwanie pniaków i utylizacja biomasy.
2. Wsparcie zrównoważonego rolnictwa: Promowanie praktyk rolniczych, które utrzymują trwałe użytki zielone i wspierają rolnictwo mieszane, w tym hodowlę bydła opartą na naturalnym wypasie oraz promowanie lokalnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt.
3. Ograniczenie przekształcania gruntów: Ograniczenie przekształcania użytków zielonych na grunty orne i wspieranie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wzdłuż rowów i obniżen terenowych.
4. Praktyki agrotechniczne: Przeprowadzanie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami gatunków fauny i flory, w tym odpowiednie terminy i techniki koszenia (koszenie ręczne).
5. Metody biologiczne: Preferowanie biologicznych metod ochrony roślin.
6. Ochrona zieleni wiejskiej: Ochrona zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, kształtowanie krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących i tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
7. Ochrona terenów podmokłych: Ochrona śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych.
8. Ochrona siedlisk specjalnych: Ochrona zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar.
9. Regulacja wód: Melioracje odwadniające dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, zachowanie terenów podmokłych i źródliskowych.
10. Eksploatacja surowców mineralnych: Eliminacja nielegalnej eksploatacji surowców mineralnych i rekultywacja terenów poeksploatacyjnych, chyba że wykształciły się cenne biocenozy.
11. Ochrona gatunków i siedlisk: Dążenie do objęcia ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich. Rozwój i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji i czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych.
12. Korytarze ekologiczne: Utrzymywanie i odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych.

13. Gospodarka łowiecka: Prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej dostosowanej do ekosystemów otwartych.
14. Melioracje nawadniające: Zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla rolnictwa obniżenia poziomu wód gruntowych.

Czynna ochrona ekosystemów wodnych Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dotyczy takich aspektów jak poniżej, zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami:

1. Ochrona zbiorników wodnych: Ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi.
2. Ochrona przeciwpowodziowa: Wyznaczanie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rzeczywistą koniecznością ochrony przed powodzią, lokalizowanie wałów jak najdalej od koryta rzeki.
3. Strefy buforowe: Tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych z pasami zadrzewień i zakrzewień.
4. Regulacja rzek: Prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej.
5. Przepływ naturalny: Zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala, przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy.
6. Ograniczenie zabudowy: Ograniczenie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych w celu ochrony krajobrazu i ochrony tarasów rzecznych przed osuwiskami.
7. Drogi migracji zwierząt: Rozpoznanie dróg migracji zwierząt związanych ze środowiskiem wodnym (płazy) i podejmowanie działań w celu ich ochrony.
8. Budowle piętrzące: Wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni.
9. Migracja ryb: Zapewnienie swobodnej migracji rybnom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących.
10. Ochrona szuwarów i zakrzewień: Ochrona i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków.
11. Ograniczenie obniżenia wód podziemnych: Ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych.
12. Ochrona prawna ekosystemów: Dążenie do objęcia ochroną prawną zachowanych fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich.
13. Programy ochrony gatunków: Opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi.
14. Odtwarzanie korytarzy ekologicznych: Zachowanie i odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą.

Zakazy:

1. Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Likwidacja i niszczenie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, chyba że wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, bezpieczeństwa ruchu lub budowy urządzeń wodnych.
3. Wydobywanie surowców mineralnych.
4. Wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z ochroną przeciwpowodziową lub budową, odbudową urządzeń wodnych.
5. Dokonywanie zmian stosunków wodnych, chyba że służą ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej.
6. Likwidacja naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

7. Budowa nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w obszarze Natura 2000 i wokół Jeziora Zdwojskiego, a 50 m na pozostałym terenie od:
 - o Linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.
 - o Zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących.

Wyjątkiem są urządzenia wodne oraz obiekty służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Wyjątki od zakazów:

1. Zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.
2. Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy:
 - o Krzewów rosnących w skupisku o powierzchni do 25 m²,
 - o Drzew, których obwód pnia na wysokości 130 cm nie przekracza 30 cm
 - o Drzew i krzewów, które obumarły lub nie rosną szansa na przeżycie, które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia.
 - o Zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę.
3. Zakazy nie dotyczą fragmentu obszaru, dla którego wykonywanie określonych prac odbywa się wyłącznie na podstawie koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż, uzyskanej i obowiązującej do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.
4. Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy:
 - o Ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
 - o Wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy rocznym wydobywaniu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność ta jest prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych.
5. Zakaz nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę.
6. Zakaz nie dotyczy działek, dla których obowiązują zakazy budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych.

Uzasadnienie: W ramach ustaleń projektu planu ogólnego w tej strefie nie wskazano nowych terenów pod energię odnawialną (np. farmy wiatrowe). Uwzględniono w strefach otwartych minimalne powierzchnie biologicznie czynne. Strefy górnicze zostały wyznaczone wyłącznie w przypadku tych wyznaczonych na podstawie obowiązujących przepisów prawa, tj. planów miejscowych.

Na obszarze Miasta i Gminy Gąbin występuje forma ochrony przyrody w postaci Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowiona uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Obszar ten obejmuje część terenów położonych w granicach administracyjnych gminy i co do zasady wprowadza określone ustalenia ochronne oraz zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, mające na celu ochronę wartości krajobrazowych, przyrodniczych oraz funkcjonalnych.

Wskazuje się, że cały obszar Miasta i Gminy Gąbin, tj. 100% powierzchni gminy, objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami miejscowymi ma charakter pełny i ciągły, co oznacza, że dla wszystkich terenów gminy obowiązują akty prawa miejscowego precyzyjnie określające przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy. Powyższe zostało jednoznacznie wykazane w zestawieniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w uzasadnieniu projektu planu ogólnego.

W związku z tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią podstawowy i rozstrzygający instrument kształtowania sposobu zagospodarowania terenu na obszarze gminy, w tym również na obszarach położonych w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Należy podkreślić, że obowiązujące plany miejscowe były uchwalane z uwzględnieniem przepisów o ochronie przyrody.

Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin został opracowany w sposób zachowujący pełną ciągłość i spójność ustaleń planistycznych, bowiem w sposób bezpośredni i konsekwentny uwzględnia ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie stref planistycznych, określenie profili funkcjonalnych oraz parametrów zagospodarowania w projekcie planu ogólnego zostało oparte na analizie obowiązujących MPZP, bez wprowadzania sprzecznych lub konkurencyjnych rozstrzygnięć w zakresie przeznaczenia terenów.

Plan ogólny co do zasady nie zmienia przeznaczeń terenów wynikających z planów miejscowych, nie wprowadza nowych możliwości zagospodarowania sprzecznych z ich ustaleniami ani nie podważa istniejących ograniczeń środowiskowych. Jego rolą jest uporządkowanie polityki przestrzennej na poziomie ogólnym oraz stworzenie ram dla przyszłych zmian planów miejscowych, przy jednoczesnym pełnym poszanowaniu aktualnie obowiązujących aktów prawa miejscowego.

W konsekwencji należy stwierdzić, że w zakresie, w jakim teren gminy objęty jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia uchwały w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie znajdują bezpośredniego zastosowania. Wynika to z faktu, że przepisy tej uchwały mają charakter ogólny i subsydiarny, natomiast na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania oraz ewentualne ograniczenia wynikają wprost z ustaleń tych planów, które – jako akty prawa miejscowego – są wiążące i rozstrzygające.

Niewielka część niezabudowanych terenów mieszkaniowych została wyznaczona w ramach obszarów uzupełniania zabudowy, zlokalizowanych w granicach obszarów już zabudowanych. Wynika to przede wszystkim z dążenia do uporządkowania struktury osadniczej na terenach istniejącego zagospodarowania, które zostały wskazane do dalszego zainwestowania na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Znikoma liczba tych obszarów, w tym znikoma ich powierzchnia w relacji do powierzchni terenów do zabudowy, została wyznaczona w oparciu o weryfikację zgodności z ustaleniami, w tym z obowiązującymi zakazami, określonymi w uchwale nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dodatkowo należy podkreślić, że sama uchwała ustanawiająca Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu przewiduje wyjątki od wprowadzonych zakazów i ograniczeń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tym samym ustawodawca oraz organ ustanawiający obszar chroniony jednoznacznie dopuścili pierwszeństwo ustaleń planów miejscowych przed ogólnymi zakazami wynikającymi z ochrony krajobrazu.

Mając powyższe na uwadze, należy jednoznacznie wskazać, że:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w sposób pełny i wyczerpujący regulują kwestie zagospodarowania terenu na obszarze Miasta i Gminy Gąbin,*
- projekt planu ogólnego w całości uwzględnia ustalenia tych planów i nie wprowadza rozwiązań sprzecznych z ich treścią,*
- w związku z pełnym pokryciem gminy planami miejscowymi ustalenia uchwały w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nie obowiązują w zakresie objętym ustaleniami MPZP, a projekt planu ogólnego nie narusza ani nie modyfikuje istniejącego reżimu ochronnego wynikającego z obowiązujących aktów prawa miejscowego.*

Poniżej podaje się uzasadnienie do zakazów, w obszarze Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wskazanych w uchwale nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

- 1) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940);*

Uzasadnienie: Plan ogólny nie przesądza, czy realizacja ww. przedsięwzięć będzie mogła być realizowana. To określa plan miejscowy bądź jego zmiana.

- 2) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*

Uzasadnienie: Ustalenia planu ogólnego („POG”) tworzą ramy prawne do uwzględnienia tych zakazów w ramach sporządzanego planu miejscowego bądź jego zmiany. W tym zakresie ustalenia POG dotyczą ustalenia zakazu zabudowy w ramach stref otwartych, a w pozostałych strefach poprzez ustalenia parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie pozostają do odpowiedniego zaimplementowania w planie miejscowym bądź jego zmianie.

- 3) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*

Uzasadnienie: W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK w zakresie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu informujemy, iż strefa 12SG została zlikwidowana (teren nieujęty w obowiązującym planie miejscowym). W związku z powyższym w obszarze Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu żadna nowa strefa górnicza nie została ustalona, spełniając ustalenia ww. uchwały nr 135/25. Należy mieć na względzie, iż dodatkowo zaktualizowano strefy górnicze na bazie aktualnych danych w zakresie terenów górniczych w oparciu o konsultacje robocze z właściwym urzędem górniczym.

- 4) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*

Uzasadnienie: Istniejące osuwiska zostały włączone do stref otwartych z zakazem zabudowy. Tereny zagrożone ruchami masowymi zostały wskazane w uzasadnieniu graficznym do projektu planu ogólnego. Wymagają one rozszerzonych badań geotechnicznych. Ustalenia POG nie odnoszą się do zakresu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

- 5) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;*

Uzasadnienie: Ustalenia POG nie odnoszą się do zakresu dokonywania zmian stosunków wodnych.

- 6) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*

Uzasadnienie: Ustalenia POG nie odnoszą się do zakresu dokonywania zmian stosunków wodnych. W tym zakresie ustalenia POG dotyczą ochrony naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych poprzez ustalenie zakazu zabudowy w ramach stref otwartych, a w pozostałych strefach poprzez ustalenia parametrów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie pozostają do odpowiedniego zaimplementowania w planie miejscowym bądź jego zmianie.

- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w obszarze Natura 2000 oraz wokół Jeziora Zdwońskiego położonego w gminie Łąck, a 50 m na pozostałym terenie od:
- linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960)
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Uzasadnienie: W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK w zakresie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w związku z § 3. ust. 1 pkt 7) uchwały nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- 1) zmniejszono strefę 485SJ wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy od rzeki Wielka Struga, poszerzając jednocześnie strefę otwartą w tym miejscu (obręb Dobrzyków oraz Góry Małe (numeracja oznaczeń ww. stref wg etapu opiniowania i uzgadniania nr 1),
- 2) strefę SN wchodzącą częściowo w obszar Jeziora Ciechomickiego zamieniono na strefę otwartą z zakazem zabudowy (obręb Górki),
- 3) dla strefy 3SN uwzględniono odległość od Jeziora Ciechomickiego 50 m (obręb Górki). Strefa ta jest oddalona o ponad 50 m od tego jeziora.
- 4) usunięto strefę 118SZ, włączając ją tym samym do strefy otwartej (obręb Góry Małe),
- 5) zmniejszono strefę 168SJ celem odsunięcia się od lustra wody na wodach płynących (obręb Nowe Grabie),
- 6) ponownie zweryfikowano lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących,
- 7) ponownie zweryfikowano odległość dwóch najbliższych położonych stref SN (2SN, 5SN) wokół Jezioro Zdwońskiego. Strefy są oddalone o ponad 100 m od tego jeziora.

Ustalenia § 3. ust. 6 uchwały nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w związku ze 100% pokryciem Gminy Gąbin planami miejscowymi mają zastosowanie. Dodatkowe informacje zostały wskazane w tym zakresie na poprzednich stronach uzasadnienia. Reasumując – w związku z powyższym uwzględniono ustalenia, w tym zakazy, o których mowa w uchwale nr 135/25.

W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK przedstawia się uzasadnienie w zakresie strefy 25SU i 56SU w odniesieniu do pokrycia zadrzewieniami o charakterze zadrzewień śródpolnych:

Strefy 25SU i 56SU zostały wyznaczone w projekcie planu ogólnego na podstawie obowiązujących planów miejscowych. W związku z powyższym § 3. ust. 3 pkt 3 uchwały nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ma zastosowanie. Niemniej w celu zwiększenia ochrony w strefie 56SU dodano w profilach dodatkowych teren zieleni naturalnej (profil dodatkowy: teren lasu był już wcześniej uwzględniony w tej strefie jako jego ustalenie), zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszono udział

powierzchni zabudowy. Dodatkowo w celu zwiększenia ochrony w strefie 25SU dodano w profilach dodatkowych teren zieleni naturalnej.

W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK przedstawia się uzasadnienie w zakresie strefy 23SP w odniesieniu do pokrycia zadrzewieniami o charakterze zadrzewień śródpolnych:

Strefa 23SP została wyznaczona w projekcie planu ogólnego na podstawie obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym § 3. ust. 3 pkt 3) uchwały nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ma zastosowanie. Niemniej w celu zwiększenia ochrony w strefie 23SP dodano w profilach dodatkowych teren zieleni naturalnej oraz teren lasu.

W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK przedstawia się uzasadnienie w zakresie strefy 14SP i 18SP w odniesieniu do lokalizacji w pasie 50m od rzeki Wielka Struga.

Strefy 14SP i 18SP zostały wyznaczone w projekcie planu ogólnego na podstawie obowiązującego planu miejscowego. W związku z powyższym § 3. ust. 6 uchwały nr 135/25 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ma zastosowanie. Niemniej w celu zwiększenia ochrony

w strefie 14SP i 18SP dodano w profilach dodatkowych teren zieleni naturalnej oraz teren lasu oraz zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obydwu strefach.

W związku z pismem RDOŚ z dnia 24 kwietnia 2026 roku znak: WSTC-P.610.32.2026.AK należy wskazać, że informacja dotycząca przeznaczenia terenu oraz dopuszczalnych sposobów jego zagospodarowania, w tym w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.), co do zasady odnosi się do ustaleń rozstrzyganych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy pełni funkcję dokumentu strategicznego, określającego kierunki polityki przestrzennej, natomiast szczegółowe regulacje dotyczące funkcji terenów, zasad zagospodarowania, parametrów zabudowy oraz ograniczeń związanych z realizacją określonych przedsięwzięć, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, są przedmiotem ustaleń planów miejscowych. W przypadku Gminy Gąbin będą to zmiany planów miejscowych. Jednocześnie należy wskazać, że w ramach opracowywania profili dodatkowych w planie ogólnym, co do zasady w obrębie stref planistycznych, obok funkcji zabudowy, wskazywano również teren dodatkowy, np. teren lasu, co miało na celu umożliwienie przesądzenia, na etapie sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ewentualnego uwzględnienia funkcji proekologicznych, w zależności od uwarunkowań oraz potrzeb danego obszaru. Powyższe działania będą prowadzone zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Miasta i Gminy Gąbin.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy i miasta Gąbin znajdują się następujące pomniki przyrody:

1. Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) na terenie prywatnym:
 - o Jest to pojedyncze drzewo o 9 pniach.
 - o Obwód pnia wynosi 151 cm, a jego pierśnica 48 cm.
 - o Drzewo osiąga wysokość 17 metrów.
 - o Ustanowiony pomnikiem przyrody 23.06.1992 roku.
2. Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) na terenie prywatnym:
 - o Pojedynczy dąb o pierśnicy 124 cm i obwodzie 390 cm.

- Drzewo osiąga wysokość 25 metrów.
- Ustanowiony pomnikiem przyrody 19.02.1985 roku.
- 3. Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) w Nadleśnictwie Łąck, Leśnictwo Łąck, oddział 203 g (206f):
 - Pojedynczy dąb o pierśnicy 167 cm i obwodzie 525 cm.
 - Drzewo osiąga wysokość 24 metry.
 - Ustanowiony pomnikiem przyrody 19.02.1985 roku.
- 4. Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) na terenie prywatnym:
 - Pojedynczy dąb o pierśnicy 147 cm i obwodzie 462 cm.
 - Drzewo osiąga wysokość 24 metry.
 - Ustanowiony pomnikiem przyrody 15.01.1991 roku.
- 5. Lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) na terenie prywatnym:
 - Pojedyncze drzewo o pierśnicy 120 cm i obwodzie 377 cm.
 - Drzewo osiąga wysokość 20 metrów.
 - Ustanowiony pomnikiem przyrody 23.06.1992 roku.

Wszystkie pomniki przyrody znajdują się na terenie gminy Gąbin i w powiecie płońskim, województwie mazowieckim. Nadzór nad nimi sprawuje Wojewoda Mazowiecki na mocy Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2007 r.

Rysunek nr 08 Pomniki przyrody w Gminie Gąbin



Źródło: Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

Uzasadnienie: Przedmiotowe pomniki przyrody uwzględnione zostały w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego i wzięto je pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych.

d. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie Gminy i Miasta Gąbin występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe. W uzasadnieniu graficznym uwzględniono obszar szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%), wał przeciwpowodziowy oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. Należy wskazać, iż w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono stref mieszkaniowych w Nowym Troszynie. Nie wyznaczono nowych cmentarzy, terenów składów i magazynów. Uwzględniono strefy otwarte bez prawa do zabudowy. Zlikwidowano obszary uzupełnienia zabudowy.

e. Obszary gruntów zmeliorowanych

W ewidencji urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów dla gminy Gąbin znajdują się następujące urządzenia:

- Koszelew: R-WS/1/2, R-WS/1 – Dopływ spod Koszelewa
- Gąbin, Annopol Paszkówka: R-WS/1 – Dopływ spod Koszelewa
- Topólno, Czermno, Nowe Wymysle: R-KZbT-R-S8 – Dopływ spod Topólna
- Konstantynów, Topólno, Jadwigów: R-G/13/3 – Nida
- Jadwigów, Topólno: R-G/13 – Nida
- Nowy Kamień: R-G/6/1, R-G/6 – Dopływ spod Kamienia Nowego
- Gąbin: R-G/6 – Dopływ spod Kamienia Nowego
- Stary Kamień: R-O/35 – Dopływ ze stawu w Kamieniu Starym

W związku z faktem, iż urządzenia melioracyjne stanowią elementy infrastruktury technicznej, projekt planu ogólnego uwzględnia je w swoich ustaleniach w ramach profili, w których wskazane są tereny infrastruktury technicznej.

f. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r. Starosty Płockiego, znak: ŚR-III.644.46.2025, przekazano informacje i dane dotyczące występowania na obszarze gminy Gąbin terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, na podstawie „Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, jako zbioru danych wyjściowych do wyznaczenia lokalizacji sieci punktów obserwacyjnych dla potrzeb monitoringu powierzchniowych przemieszczeń ruchu mas ziemnych oraz monitoringu wglębnego ruchu mas ziemnych na terenach, na których występują te ruchy, a także na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi na obszarze powiatu płockiego” oraz bazy danych SOPO (System Osłony Przeciwsuwiskowej).

- Od granicy z Miastem Płockiem (wsie Jordanów, Górki, Góry Małe) aż do doliny rzeki Wielka Struga, na skarpie doliny Wisły i Wielkiej Strugi, znajdują się tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (nr 1953 wg SOPO).
- Po południowej stronie doliny rzeki Wielka Struga, na gruntach wsi Karolew, udokumentowano kolejne tereny zagrożone (nr 1954 wg SOPO).
- Na wskazanych terenach stwierdzono występowanie 4 osuwisk (aktywnych ciągle i okresowo): nr 12822, 12824, 12825 i 12821 (wg SOPO).
- Budownictwo na terenach zagrożonych powinno być mocno ograniczone i dopuszczone tylko po wykonaniu dokumentacji geologiczno-inżynierskiej lub geotechnicznej oraz spełnieniu zawartych w niej zaleceń.
- Tereny na zboczu doliny Wisły, gdzie nachylenie przekracza 8°, powinny pozostać niezagospodarowane (z wyjątkiem rolnictwa, sadownictwa, łąk).
- Zaleca się zachowanie szaty roślinnej na osuwiskach i terenach zagrożonych, ponieważ roślinność hamuje rozwój procesów osuwiskowych.
- Strefy wokół tylnych skarp osuwiskowych (10–30 m od skarpy głównej) również powinny być wyłączone spod zabudowy.

Na bazie tego pisma wskazano w uzasadnieniu graficznym do projektu planu ogólnego tereny osuwiskowe. Tereny te mają wpływ na ustalenia strefy planistycznej – tj. wyznaczenie stref otwartych na terenach osuwisk. Realizacja zabudowy będzie możliwa na terenach zagrożonych ruchami masowymi na warunkach wskazanych powyżej.

g. Strefy ochronne ujęć wody

Strefa ochronna ujęcia wód jest wyznaczana na podstawie obowiązujących przepisów prawa, których celem jest zapewnienie odpowiedniego stopnia ochrony źródła wody przed zanieczyszczeniami, w tym przed zanieczyszczeniami pochodzenia antropogenicznego, w tym w szczególności przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z działalności przemysłowej, rolniczej, komunalnej oraz innych źródeł.

Poniżej wskazuje się decyzje ustanawiające strefy ochronne ujęć wód na terenie Miasta i Gminy Gąbin.

Wynik analizy ustaleń projektu planu ogólnego jest taki, iż projekt ten nie narusza ustaleń związanych z wyznaczonymi strefami ochronnymi ujęć wód. Przedmiotowe strefy ochronne zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do projektu planu ogólnego.

Tabela nr 6 Wykaz terenów ochrony pośredniej ujęć wód na terenie Miasta i Gminy Gąbin

Lp.	Nazwa ujęcia	Właściciel	Lokalizacja
1	studnia	FRUCTOPLANT Sp. z o.o., Kielniki 2E, 09-530 Gąbin	Gąbin
2	S-1	FRUCTOPLANT Sp. z o.o., Kielniki 2E, 09-530 Gąbin	Gąbin
3	studnia	osoba fizyczna	Nowe Wymyśle
4	nr 2, nr 3	Zakład Masarski DANKO w Gąbinie	Gąbin, ul. Wspólna 12a
5	nr 1	Wytwarzanie Cegły Palonej KONSTANTYNÓW	Topólno
6	nr 1	osoba fizyczna	Nowa Korzeniówka
7	nr 1	osoba fizyczna	Góry Małe
8	nr 1	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Kamień - Słubice SUW
9	nr 2	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Kamień - Słubice SUW

10	nr 1	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Górki
11	nr 2	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Górki
12	nr 1	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Czermno
13	nr 2	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Czermno
14	nr 1	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Okolusz
15	nr 2	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Plebanka
16	nr 3	Urząd Miasta i Gminy Gąbin	Kępina

Źródło: W oparciu o dane z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Ponadto przedstawia się poniżej zestaw danych w odniesieniu do ujęć wód pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego.

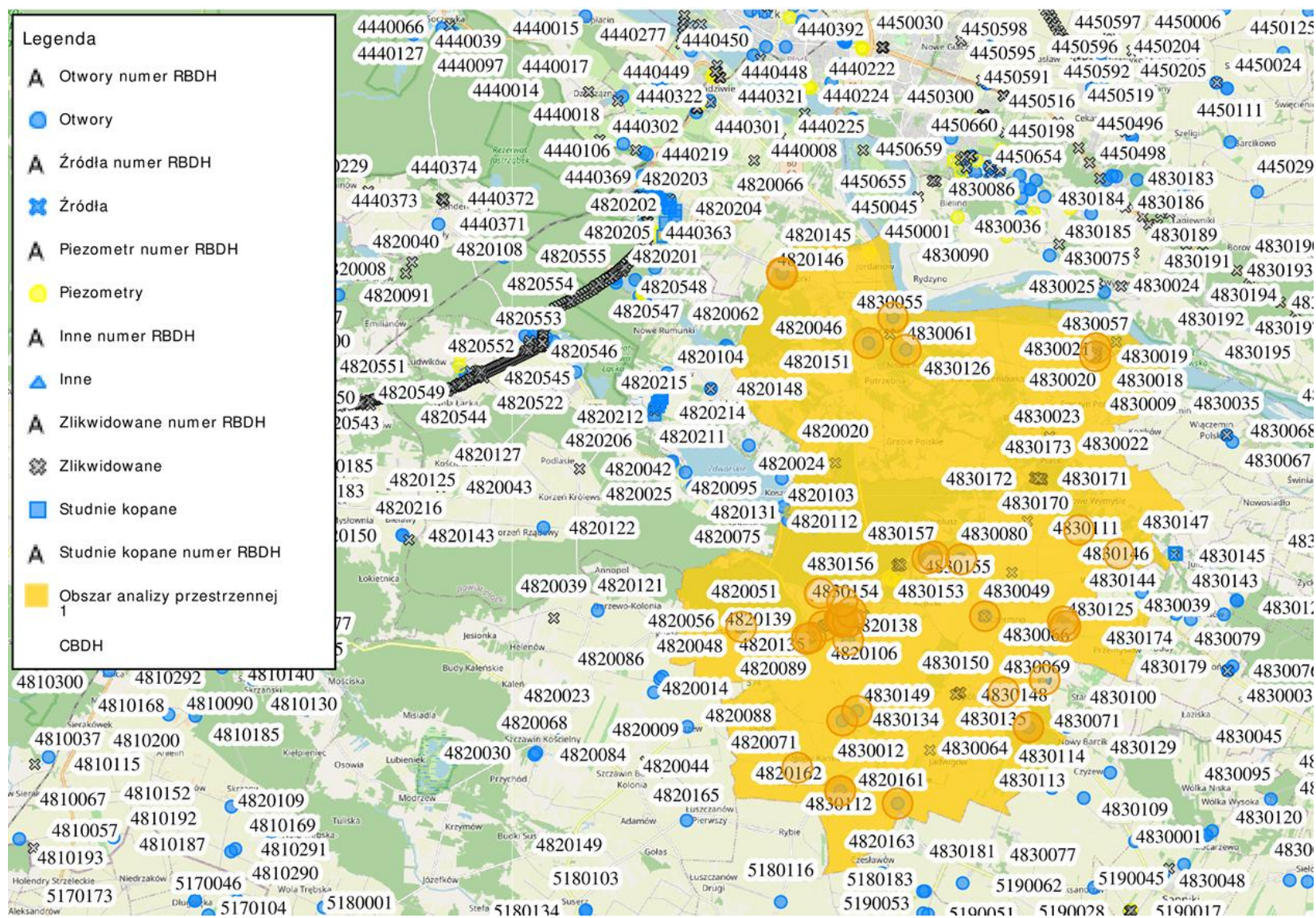
Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Gąbin

Tabela nr 7 Wykaz ujęć wód

Numer ujęcia	Numer w RBDH	Nazwa ujęcia	Nazwa obiektu	Miejscowość	Poziom wodonośny – okres	Poziom wodonośny – epoka
4830074	4830121	GOSPODARSTWO ROLNE	GOSPODARSTWO ROLNE 1	Czermno	Czwartorzęd	plejstocen
4830029	4830070	RSP	RSP 1	Nowy Troszyn	Trzeciorzęd	miocen
4830029	4830070	RSP	RSP 1	Nowy Troszyn	Trzeciorzęd	oligocen
4830029	4830042	RSP	RSP	Nowy Troszyn	Czwartorzęd	
4830024	4830094	POMPOWNIA	POMPOWNIA DOBRZYKOW II 1	Dobrzyków	Czwartorzęd	
4830025	4830081	UJĘCIE WODOCIĄGOWE	UJĘCIE MIEJSKIE 1	Kępina	Czwartorzęd	
4830025	4830084	UJĘCIE WODOCIĄGOWE	UJĘCIE MIEJSKIE 3	Kępina	Czwartorzęd	
4830025	4830080	UJĘCIE WODOCIĄGOWE	WODOCIĄG WIEJSKI 2	Plebanka	Czwartorzęd	
4820072	4820123	WODOCIĄG WIEJSKI	WODOCIĄG WIEJSKI ST 1	Górki	Czwartorzęd	
4830070	4830112	OŚRODEK ZDROWIA	OŚRODEK ZDROWIA 1	Lipińskie	Czwartorzęd	
4820006	4820111	GS	BAZA GS ST 3	Gąbin	Czwartorzęd	
4820006	4820076	GS	BAZA GS II	Gąbin	Czwartorzęd	
4820006	4820076	GS	BAZA GS II	Gąbin	Czwartorzęd	
4830017	4830043	CEGIELNIA	CEGIELNIA 1	Konstantynów	Czwartorzęd	
4830017	4830043	CEGIELNIA	CEGIELNIA 1	Konstantynów	Trzeciorzęd	pliocen
4820018	4820056	RSP	RSP 2	Koszelew	Trzeciorzęd	miocen
4820018	4820056	RSP	RSP 2	Koszelew	Trzeciorzęd	miocen
4820039	4820017	UJĘCIE MIEJSKIE	STUDNIA PUBLICZNA	Gąbin	Czwartorzęd	
4830020	4830069	LAND-TRANS (D. KÓŁKO ROLNICZE)	LAND-TRANS 1 (D. KÓŁKO ROLNICZE)	Topólno	Czwartorzęd	
4830013	4830066	SKR	SKR 1	Czermno	Trzeciorzęd	oligocen
4820043	4820071	SKR	SKR	Stary Kamień	Czwartorzęd	
4820056	4820083	STUDNIA PUBLICZNA	WODOCIĄG MIEJSKI 2A	Gąbin	Czwartorzęd	
4830011	4830071	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE 1	Konstantynów	Czwartorzęd	
4830011	4830071	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE 1	Konstantynów	Czwartorzęd	
4830011	4830064	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE	RADIOWE CENTRUM NADAWCZE 1A	Konstantynów	Czwartorzęd	
4820038	4820064	OS. MIESZK. STACJI RADIOWYCH I TELEWIZYJNYCH	OS. MIESZK. STACJI RADIOWYCH I TELEWIZYJNYCH 2	Gąbin	Czwartorzęd	
4820066	4820067	KÓŁKO ROLNICZE	KÓŁKO ROLNICZE 1	Gąbin	Czwartorzęd	
4830018	4830115	WODOCIĄG WIEJSKI	WODOCIĄG WIEJSKI 2	Czermno	Czwartorzęd	

4830018	4830091	WODOCIĄG WIEJSKI	WODOCIĄG WIEJSKI 1	Czermno	Czwartorzęd	plejstocen
4820034	4820069	ZESPÓŁ SZKÓŁ	ZESPÓŁ SZKÓŁ 2	Gąbin	Czwartorzęd	
4820034	4820069	ZESPÓŁ SZKÓŁ	ZESPÓŁ SZKÓŁ 2	Gąbin	Czwartorzęd	
4830075	4830122	GODPODARSTWO PRYWATNE	GOSPODARSTWO PRYWATNE	Nowe Wymysle	Czwartorzęd	
4820094	4820156	FRUCTOPLANT	FRUKTOPLANT ST1	Gąbin	Czwartorzęd	
4830079	4830126	GOSPODARSTWO ROLNE	GOSPODARSTWO ROLNE ST1	Nowa Korzeniówka	Czwartorzęd	
4820092	4820151	GOSPODARSTWO ROLNE	GOSPODARSTWO ROLNE ST1	Góry Małe	Czwartorzęd	
4820097	4820162	UJĘCIE KOMUNALNE	UJĘCIE KOMUNALNE-ST2	Kamień-Słubice	Czwartorzęd	
4820097	4820162	UJĘCIE KOMUNALNE	UJĘCIE KOMUNALNE-ST2	Kamień-Słubice	Czwartorzęd	
4820072	4820192	WODOCIĄG WIEJSKI	WODOCIĄG WIEJSKI ST 2	Górki	Czwartorzęd	
4820106	4820174	FRUKTOPLANT	FRUKTOPLANT S-1	Gąbin	Czwartorzęd	
4820097	4820161	UJĘCIE KOMUNALNE	UJĘCIE KOMUNALNE -ST1	Kamień-Słubice	Czwartorzęd	
4830095	4830209	WYTWÓRNI KONCENTRATÓW I MYDŁA	WYTWÓRNI KONCENTRATÓW I MYDŁA ST 1	Nowe Wymysle	Czwartorzęd	

Źródło: PIG



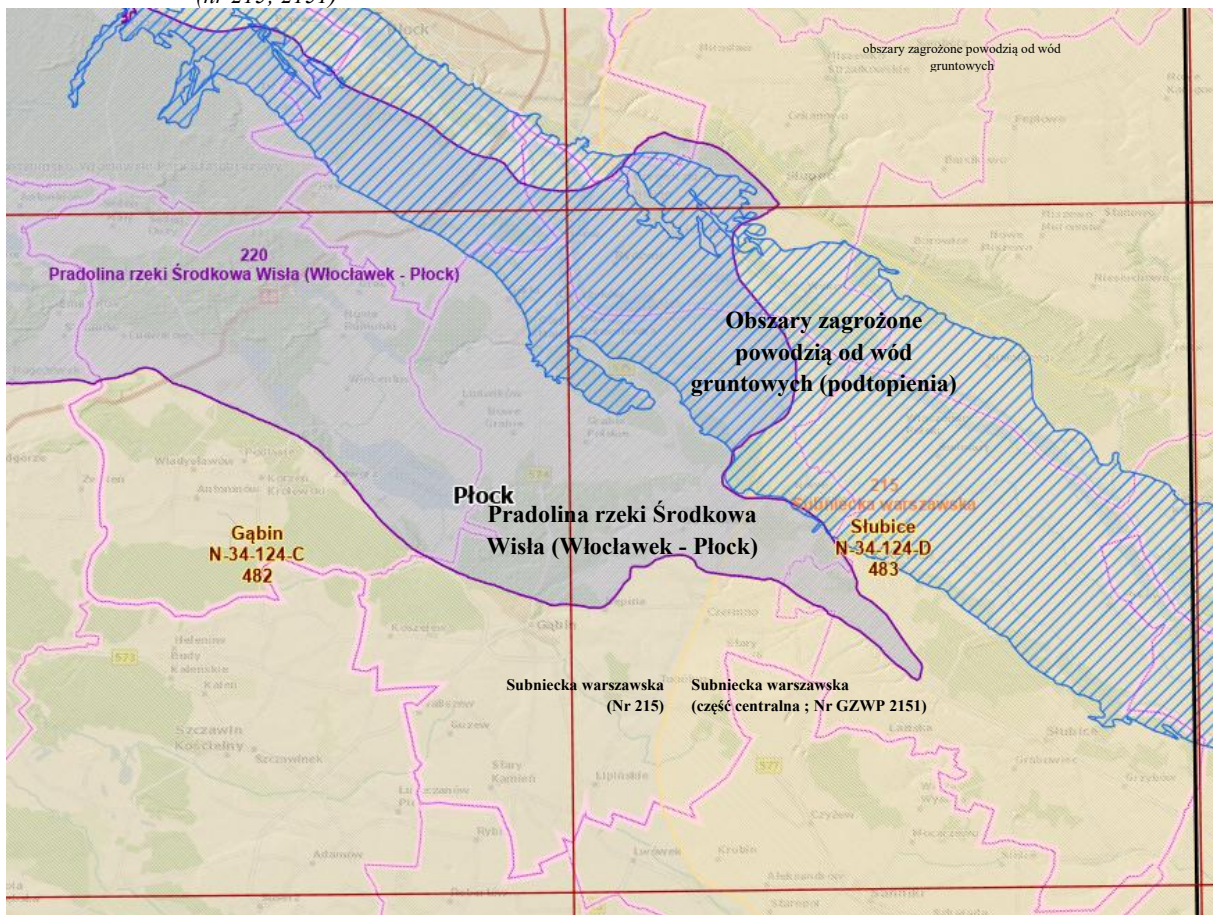
Źródło: PIG

h. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Pod względem hydrologicznym obszar miasta i gminy należy do zlewni rzeki Wisły. Przez tutejszy teren przebiega dział wodny II rzędu, który oddziela dorzecze Bzury od dorzecza kanału Dobrzykowskiego. Większość obszaru miasta i gminy odwadniana jest przez sieć mniejszych rzek i kanałów uchodzących do Kanału Troszyńskiego. Jedynie niewielki fragment w części południowej obszaru wiejskiego odwadniany jest przez Nidę uchodzącą do Słudwi, a ta do Bzury oraz Osetnicę uchodzącą do Skrwy Lewej. Na obszarze miasta i gminy nie występują większe zbiorniki wodne. Znajdują się tutaj za to mniejsze jeziora i stawy.

Ustalenia projektu planu ogólnego nie naruszają zadań ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Rysunek nr 10 Fragment pradoliny rzeki Śródkowa Wisła (Włocławek – Płock) wraz z obszarem zagrożenia powodzią od wód gruntowych wraz ze wskazaniem położenia gminy Gąbin w obszarze subniecki warszawskiej (nr 215; 2151)



Źródło: geologia.pgi.gov.

i. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W obszarze Gminy Gąbin występują tereny i obszary górnicze. Ich występowanie odpowiednio uwzględniono w ramach wyznaczenia stref planistycznych, w tym tych wyznaczonych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Uzasadnienie do projektu Planu Ogólnego Miasta i Gminy Gąbin

Tabela nr 8a Wykaz obszarów górniczych

Nazwa obszaru górniczego	Nr	Data ustanowienia	Data ważności	Decyzja	Numer złoża	Nazwa złoża	Kopalina
Grabie Polskie II A	10-7/9/894a	09/07/2025	31/12/2044	ŚR-III.6522.5.2025	14102	Grabie Polskie II	PIASKI I ŻWIRY
Nowe Wymysle 1	10-7/13/1381	31/01/2019	31/12/2038	ŚR-III.6522.26.2018	18837	Nowe Wymysle 1	PIASKI I ŻWIRY
Okolusz Pole II	10-7/7/637/b	30/10/2008	30/09/2023	RŚ.III.7510/19/2008	11491	Okolusz	PIASKI I ŻWIRY, SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ
Okolusz Pole I	10-7/7/637/a	30/10/2008	30/09/2023	RŚ.III.7510/19/2008	11491	Okolusz	PIASKI I ŻWIRY, SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ
Wymysle Nowe	10-7/4/316	29/06/2004	30/06/2019	OS.II.7510/9/2004	9721	Wymysle Nowe	PIASKI I ŻWIRY

Źródło: PIG

Tabela nr 8b Wykaz terenów górniczych

Nazwa terenu górniczego	Nr	Data ustanowienia	Data ważności	DEC_WYZN	NUMER_Z LOZ	NAZWA_ZL OZ	Kopalina
Grabie Polskie II A	10-7/9/894a	09/07/2025	31/12/2044	ŚR-III.6522.5.2025	14102	Grabie Polskie II	PIASKI I ŻWIRY
Nowe Wymysle 1	10-7/13/1381	31/01/2019	31/12/2038	ŚR-III.6522.26.2018	18837	Nowe Wymysle 1	PIASKI I ŻWIRY
Okolusz	10-7/7/637/a,b	30/10/2008	30/09/2023	RŚ.III.7510/19/2008	11491	Okolusz	PIASKI I ŻWIRY, SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ
Wymysle Nowe	10-7/4/316	29/06/2004	30/06/2019	OS.II.7510/9/2004	9721	Wymysle Nowe	PIASKI I ŻWIRY

j. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W obszarze Gminy Gąbin występują udokumentowane złoża kopalin. Ich status przedstawia się poniżej w tabeli. Na terenie Miasta i Gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. Uzasadnienie w przedmiotowym punkcie zostało przedstawione w poprzednim podrozdziale.

Tabela nr 9 Wykaz udokumentowanych złóż

Nazwa złoża	Stan zag. kopaliny głównej	Gminy	Opis położenia	Użytkownicy aktywni	Lata wydobywania kopaliny głównej
Borki	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Borki dz. 116/2		
Grabie Polskie	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Grabie Polskie dz. 294/4		
Grabie Polskie II	[T] złożo eksploatowane okresowo	Gąbin	Grabie Polskie dz. 97/1	JARMAR sp. z o.o.	2011 - 2021
Karolew	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin			1993 - 1996
Karolew II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Karolew dz. 18		
Konstantynów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin, Sanniki	Konstantynów		1992 - 2005
Korzeniówka	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin	Korzeniówka Nowa cz.dz. 148		2005 - 2008
Nowe Wymysle	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Nowe Wymysle dz. 408, 409/3		
Nowe Wymysle 1	[E] złożo zagospodarowane	Gąbin	Nowe Wymysle dz. 408	Firma Handlowo-Usługowa JAWIS s.c	2019 - 2024
Okolusz	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin	Okolusz dz. 57/1	Jadwiga Pietruk Wytwarzanie Cegły Palonej "Cegielnia Konstantynów"	2009 - 2017
Przemysłów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin	Przemysłów, dz. ewid. 86, 87, 88.		2007 - 2017
Przemysłów II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Przemysłów		
Topólno I	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin			

Topólno II	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin			1993 - 1994
Topólno III	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Topólno dz. 246 i 248		
Wymyśle Nowe	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin	Wymyśle Nowe dz. 319		
Wymyśle Nowe	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Gąbin			2005 - 2006
Wymyśle Nowe II	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Nowe Wymyśle dz. 312		
Wymyśle Nowe II	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Gąbin	Wymyśle Nowe cz.dz.nr 8/52		2007 - 2008
Wymyśle Nowe II-1	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Gąbin	Wymyśle Nowe dz.312		
Wymyśle Nowe III	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Gąbin	Wymyśle Nowe		2008
Wymyśle Polskie	[M] złożo skreślone z bilansu zasobów	Gąbin	Wymyśle Nowe		1994 - 2013
Wymyśle Polskie	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Gąbin, Słubice	Wymyśle Polskie w obrębie dz. ewid. 172, 175/2.		2001 - 2012

Źródło: PIG

k. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy i Miasta Gąbin nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

l. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin występują obiekty i obszary chronione pod kątem konserwatorskim. Poniżej wskazuje się obiekty i obszary:

- wpisane do rejestru zabytków
- ujęte w ewidencji zabytków
- wpisane do rejestru zabytków archeologicznych
- ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych
- ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Poniższe dane prezentuje się w oparciu o udostępnione materiały Narodowego Instytutu Dziedzictwa. Obiekty i obszary uwzględniono w uzasadnieniu graficznym do planu ogólnego.

Mając na względzie zapewnienie ochrony konserwatorskiej przyjęto następujące założenia dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych, których profil jest zgodny z obecnym użytkowaniem,
- 2) wysokość zabudowy ograniczona do wysokości wynikającej z wysokości istniejących obiektów
- 3) przyjęcie możliwie niskich wartości co do powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, biorąc pod uwagę zwłaszcza istniejącą zabudowę
- 4) przyjęcie możliwie wysokich wartości co do minimalnych powierzchni biologicznie czynnych.

Parametry te wskazuje się w ustaleniach projektu planu ogólnego. Uszczegółowienia zasad ochrony konserwatorskiej, w oparciu o dostępne rozwiązania wskazane w przepisach prawa, zostaną uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Gąbin

Zabytki w Gąbinie można podzielić na trzy główne kategorie: wpisane do rejestru zabytków (objęte najwyższą ochroną), ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Zabytki wpisane do rejestru zabytków (najcenniejsze)

Są to obiekty o szczególnej wartości historycznej i artystycznej, objęte ścisłą ochroną prawną.

1. Ratusz (klasycystyczny)

- Datowanie: koniec XVIII wieku (według rejestru) / 1836 r. (według ewidencji – prawdopodobnie przebudowa lub data nadania obecnej formy).
- Styl architektoniczny: Klasycystyczny / neoklasycystyczny.
- Materiał: cegła.
- Lokalizacja: Stary Rynek 16.

- Opis: Jest to historyczny, centralny budynek miasta, stanowiący symbol jego dawnych praw miejskich i znaczenia. Jego klasycystyczna forma podkreśla historyczny charakter rynku.

2. Klasycystyczny budynek mieszkalny

- Datowanie: połowa XIX wieku.
- Styl architektoniczny: Klasycystyczny.
- Materiał: cegła.
- Opis: Jeden z nielicznych zachowanych w mieście murowanych domów o wyraźnych cechach stylowych, świadczący o rozwoju architektonicznym Gąbina w XIX wieku.

3. Wiatrak paltrak

- Datowanie: 1910 r.
- Typ: Wiatrak paltrak (obrotowy, przesuwany w całości na specjalnych platformach).
- Materiał: drewno.
- Opis: Niezwykle cenny zabytek techniki. Tego typu wiatraki są rzadkością i stanowią materialny ślad tradycyjnego, wiejskiego krajobrazu i przemysłu.

4. Zespół staromiejski

- Datowanie: data nieznana (układ urbanistyczny zwykle kształtował się od średniowiecza).
- Opis: Obejmuje historyczny układ ulic, placów (w tym Stary Rynek i Nowy Rynek) i działek. Jest to najcenniejszy "zabytek przestrzenny" miasta, odzwierciedlający jego średniowieczne lub nowożytnie założenie urbanistyczne.

Zabytki ujęte w ewidencji zabytków

Ta grupa obejmuje obiekty o wartości historycznej, które tworzą historyczną substancję miasta. Są one objęte ochroną, ale o niższym rygorze prawnym niż te z rejestru.

Architektura Mieszkalna (głównie XIX-wieczna):

- Zabudowa ulicy Warszawskiej: Na tej ulicy znajduje się wyjątkowo dużo wpisanych do ewidencji domów. Są to głównie parterowe, drewniane lub murowane budynki z 1. i 2. połowy XIX wieku. Tworzą one zwarty, historyczny ciąg zabudowy, nadający charakter tej części miasta (adresy: 1, 5, 7, 13, 14, 15, 20, 22, 25, 32).
- Zabudowa Rynków: Na Starym Rynku (nr 6 – dom z 1809 r.) i Nowym Rynku (nr 5, 6) znajdują się cenne, często drewniane domy z przełomu XVIII/XIX w. i z XIX wieku.
- Inne: Zabytkowe domy znajdują się także przy ulicy Kutnowskiej 6 (dom z przełomu XVIII/XIX w.).

Architektura Sakralna i Cmentarze:

- Kościół pw. św. Krzyża: Bardzo stary, drewniany kościół datowany na 1603 rok. Jest to prawdopodobnie najstarszy zachowany budynek w mieście.
- Cmentarz rzymskokatolicki: Założony na początku XIX wieku przy ul. Cmentarnej.
- Cmentarz ewangelicko-augsburski: Założony w 1825 roku przy ul. Dobrzykowskiej 30, świadczy o wielowyznaniowej historii Gąbina.
- Cmentarz żydowski (kirkut): Założony w XVI wieku przy ul. Cmentarnej. Jego tak wczesna data założenia podkreśla długą historię społeczności żydowskiej w Gąbinie.

Zabudowa Gospodarcza i Przemysłowa:

- Młyn: Ceglany młyn z 1910 roku przy ul. Warszawskiej 33, będący przykładem przemysłowej architektury z początku XX w.
- Stodoła "na sochę": Unikatowy zabytek budownictwa gospodarczego, drewniana stodoła z przełomu XVIII/XIX w. przy ul. Warszawskiej 20. Konstrukcja "na sochę" jest archaiczną formą budowlaną.
- Obora: Drewniana obora z 1840 roku przy ul. Warszawskiej 16.

Stanowiska archeologiczne

Dane wskazują na bardzo bogatą i długą historię osadnictwa na terenach dzisiejszego Gąbina i okolic. Wykaz archeologiczny odnotowuje 36 stanowisk, które świadczą o aktywności człowieka na tym obszarze przez tysiąclecia:

- Najstarsze ślady: Epoka kamienia i epoka brązu (m.in. osady i ślady osadnicze w rejonie Gąbina, Koszelówki i Kielnik).
- Średniowiecze i nowożytność: Liczne ślady osadnicze i osady z tych okresów, potwierdzające ciągłość zamieszkania i rozwój osadnictwa, które dało początek miastu. Obszary badań to m.in. Przydatki, Kępina i samo miasto Gąbin.

Podsumowanie

Gąbin to miasto o bogatej i zróżnicowanej spuściźnie historycznej. Jego najcenniejszymi zabytkami są:

- Klasycystyczny Ratusz na Starym Rynku.
- Unikatowy wiatrak paltrak z 1910 roku.
- Zabytkowy układ urbanistyczny zespołu staromiejskiego.
- Bardzo stary, drewniany Kościół pw. św. Krzyża z 1603 r.

Miasto może się również poszczycić autentyczną, w większości drewnianą zabudową mieszkalną z XIX wieku, skupioną głównie przy ulicy Warszawskiej, która nadaje mu niepowtarzalny klimat. Dopelnieniem tego obrazu są zabytki techniki (młyn) i budownictwa gospodarczego (stodoła) oraz cmentarze trzech wyznań, świadczące o wielokulturowej przeszłości. Dane archeologiczne zaś dowodzą, że dzieje osadnictwa na tych ziemiach sięgają kilku tysięcy lat wstecz.

Tabela nr 10 Rejestr zabytków (1/2) - Miasto

Lp.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID N 14 BK.177397	budynek mieszkalny	poł. XIX w.	ceglane	klasycystyczny
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID N 14 BK.182774	ratusz	koniec XVIII w.	ceglane	klasycystyczny

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 11 Rejestr zabytków (2/2) - Miasto

Lp.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Nazwa
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID N 14 BL.45092	wiatrak	1910 r.	drewniane	wiatrak paltrak
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID N 14 UU.19902	miasto	data nieznana		zespół staromiejski

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 12 Ewidencja zabytków (1/2) - Miasto

Lp.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Nazwa	Adres
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.229015	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 25
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228802	ratusz	1836 r.	ceglane	neoklasycystyczny	ratusz	Stary Rynek 16
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228768	budynek mieszkalny	1. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Nowy Rynek 6

4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228818	budynek mieszkalny	1809 r.	cegłane	bezstylowy	dom	Stary Rynek 6
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228822	budynek mieszkalny	poł. XIX w.	cegłane	bezstylowy	dom	Warszawska 1
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228830	budynek mieszkalny	poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 5
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228836	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 7
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228860	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 14
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228900	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 15
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.229068	młyn	1910 r.	cegłane	bezstylowy	młyn	Warszawska 33
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.229034	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 32
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.51199	cmentarz protestancki	1825 r.			cmentarz ewangelicko-augsburski	Dobrzykowska 30
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.51195	cmentarz rzymskokatolicki	pocz. XIX w.			cmentarz rzymskokatolicki	Cmentarna

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 13 Ewidencja zabytków (2/2) - Miasto

Lp.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Nazwa	Adres
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228811	budynek mieszkalny	XIX w.	drewniane	bezstylowy	domy	
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228757	budynek mieszkalny	przełom XVIII/XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Nowy Rynek 5
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228742	kościół	1603 r.	nieznana	nieznana	kościół pw. św. Krzyża	
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228842	budynek mieszkalny	XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 13
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228965	stodoła	przełom XVIII/XIX w.	drewniane	bezstylowy	stodoła "na sochę"	Warszawska 20
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228977	budynek mieszkalny	przełom XVIII/XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 22
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228930	obora	1840 r.	drewniane	bezstylowy	obora	Warszawska 16
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228749	budynek mieszkalny	przełom XVIII/XIX w.	cegłane	bezstylowy	dom	Kutnowska 6
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.228956	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Warszawska 20
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.94673	cmentarz żydowski	XVI w.			cmentarz żydowski	Cmentarna

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 14 Ewidencja archeologiczna - Miasto

Lp.	Kod Inspire	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie	Funkcja
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769261	Przydatki	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769283	Przydatki	053-054	nowożytność	ślad osadniczy
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769312	Koszelówka	053-054	epoka brązu	ślad osadniczy
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765432	Gąbin	053-054	epoka brązu	osada
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765292	Gąbin	053-054	epoka brązu	osada
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765218	Gąbin	053-054	epoka brązu	ślad osadniczy
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769877	Gąbin	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769954	Gąbin	053-054	nowożytność	ślad osadniczy
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770017	Gąbin	053-054	nowożytność	ślad osadniczy
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769327	Koszelówka	053-054	epoka brązu	ślad osadniczy
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770094	Gąbin	053-054	nowożytność	ślad osadniczy
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770119	Gąbin	053-054	epoka brązu	ślad osadniczy
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770046	Kępina	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
14	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770072	Gąbin	053-054	średniowiecze	osada
15	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765543	Kielniki	053-054	epoka kamienia	ślad osadniczy
16	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769091	Gąbin	053-054	nowożytność	ślad osadniczy
17	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769204	Przydatki	053-054	pradzieje	ślad osadniczy
18	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769108	Gąbin	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
19	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769129	Gąbin	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
20	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769051	Gąbin	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy
21	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769073	Gąbin	053-054	średniowiecze	osada
22	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769184	Gąbin	053-054	średniowiecze	osada
23	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765061	Gąbin	053-054	średniowiecze	ślad osadniczy

24	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1765153	Gąbin	053-054	epoka kamienia	śląd osadniczy
25	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769602	Przydatki	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
26	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769678	Przydatki	053-054	nowożytność	śląd osadniczy
27	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769587	Gąbin	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
28	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769435	Gąbin	053-054	nowożytność	śląd osadniczy
29	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769474	Gąbin	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
30	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769567	Gąbin	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
31	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769539	Gąbin	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
32	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769490	Gąbin	053-054	średniowiecze	śląd osadniczy
33	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769515	Gąbin	053-054	nowożytność	śląd osadniczy
34	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1769235	Przydatki	053-054	nowożytność	śląd osadniczy
35	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1765588	Kielniki	053-054	pradzieje	śląd osadniczy
36	PL.1.9.ZIPOZ.NID E 14 AR.1754572	Lipińskie	054-054	nowożytność	śląd osadniczy

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Obszar wiejski

Zabytki wpisane do rejestru zabytków (najcenniejsze)

Są to obiekty o najwyższej randze, objęte ścisłą ochroną prawną.

1. Zespół Dworski w Koszelewie

- Skład: dwór (XIX w.), stajnia (XIX w.), park (XIX w.).
- Opis: Jest to zespół o charakterze rezydencjonalno-folwarcznym. Dwór i stajnia są budynkami murowanymi z cegły. Park dworski o stylu krajobrazowym (angielskim) stanowi cenny element kompozycyjny całego założenia.

2. Drewniane kościoły

- Kościół pw. św. Leonarda w Troszynie Polskim (1636 r.) – Drewniany kościół o nieznanym stylu, ale z bardzo wczesną datą budowy, co czyni go niezwykle cennym zabytkiem sakralnym. W rejestrze znajduje się również przykościelny cmentarz.
- Kościół pw. św. Stanisława Biskupa w Dobrzykowie (XVI w.) – Jeden z najstarszych zachowanych obiektów w gminie, drewniany, o nieznanym stylu.

3. Zespół Sakralny w Dobrzykowie

- Skład: kościół parafialny (XVI w.), kaplica Najświętszej Marii Panny (XVI w.), cmentarz przykościelny (1500 r.).
- Opis: Unikatowy zespół, którego początki sięgają późnego średniowiecza (cmentarz). Obecne obiekty sakralne pochodzą z XVI wieku, co świadczy o długiej i ciągłej tradycji osadnictwa i życia religijnego w tym miejscu.

4. Zabytek Mennonicki w Nowym Wymysłu

- Dawny dom modlitwy mennonitów (1864 r.) – Murowany budynek w stylu eklektycznym. Jest to unikalny i bardzo cenny ślad po osadnikach mennonickich, którzy zasiedlali te tereny od XVIII wieku.

5. Inne Obiekty w Rejestrze

- Szkoła w Nowym Troszynie (1900 r.) – Drewniany budynek szkolny.
- Plebania w Dobrzykowie (1927 r.) – Murowana plebania.

Zabytki ujęte w ewidencji zabytków

Ta grupa obejmuje liczne obiekty, które tworzą historyczną substancję gminy.

1. Unikatowy Zespół Osadnictwa Mennonickiego (Nowe Wymysle, Nowy Troszyn)

Jest to ewenement na skalę regionu. Gmina Gąbin może poszczycić się zachowanym krajobrazem kulturowym wsi założonych przez mennonitów.

- Nowe Wymysle: W ewidencji znajduje się aż 14 obiektów związanych z mennonitami, w tym:
 - Zbór mennonitów (1864 r.) – murowany (wpisany również do rejestru).
 - Szkoła mennonicka (1880 r., drewniana, obecnie dom mieszkalny nr 26).
 - Liczne domy mieszkalno-inwentarskie (XIX/pocz. XX w.) – głównie drewniane, charakterystyczne dla budownictwa mennonickiego.
 - Cmentarz mennonicki (koniec XIX w.).
- Nowy Troszyn: W ewidencji znajduje się 7 drewnianych domów mieszkalno-gospodarczych (2. poł. XIX/pocz. XX w.) z identyfikatorem "mennonicki".

2. Zabytki sakralne i cmentarze

- Kościół parafialny pw. Narodzenia NMP w Dobrzykowie (1775 r.) – Drewniany kościół w stylu barokowym.
- Kościół par. pw. św. Wawrzyńca w Cermnie (XVII w.) – Drewniany.
- Dzwonnica w Cermnie (1672 r.) – Drewniana, o bardzo wczesnej metryce.
- Cmentarze: W ewidencji odnotowano cmentarze różnych wyznań, co świadczy o wielokulturowości gminy: rzymskokatolickie (Dobrzyków, Troszyn Polski, Cermno), ewangelicko-augsburski (Borki) oraz cmentarz mariawicki w Lipińskich (pocz. XX w.) – będący rzadkością.

3. Architektura dworska i folwarczna

- Zespół dworsko-folwarczny w Koszelewie (XIX w.) – Uzupełnienie wpisanego do rejestru zespołu dworskiego.
- Dwór w Nowym Wymyslu (1860 r.) – Murowany.
- Spichlerze w Dobrzykowie (przełom XVIII/XIX w.) – Murowane, obecnie zaadaptowane na domy mieszkalne (nr 44 i 51).

4. Architektura mieszkalna i gospodarcza

- Zabudowa wsi Dobrzyków: Kilka cennych, często XVIII-wiecznych murowanych domów (nr 33, 45, 49) oraz drewniana zabudowa z XIX/XX w.
- Zabudowa wsi Jordanów, Ludwików, Górki, Karolew: Charakterystyczne drewniane chałupy z końca XIX i początku XX wieku, często o stylu ludowym, a także budynki gospodarcze (stodoły, obory).
- Młyn w Dobrzykowie (XVIII w.) – Drewniany, cenny zabytek techniki.

Stanowiska archeologiczne

Dane wskazują na niezwykle bogatą i długą historię osadnictwa na terenach gminy Gąbin. Wykaz archeologiczny odnotowuje ponad 300 stanowisk, które dokumentują aktywność człowieka od epoki kamienia po nowożytność.

- Najstarsze ślady: Epoka kamienia (paleolit, mezolit, neolit). Ślady obozowisk i osad, m.in. związane z kulturą pucharów lejkowatych (m.in. w Dobrzykowie, Borkach, Grabiach Nowych, Wymyslu).

- Epoka brązu: Bardzo liczne ślady osadnicze i osady, głównie związane z kulturą łużycką i kulturą trzciniecką (m.in. w Karolewie, Ludwikowie, Czermnie, Koszelewie, Wymyśle).
- Epoka żelaza: Ślady osadnictwa z okresu przedrzymskiego i wpływów rzymskich (kultura przeworska, kultura grobów kloszowych), m.in. w Dobrzykowie, Grabiach Polskich, Starej Korzeniówce.
- Średniowiecze i nowożytność: Liczne osady i ślady osadnicze, potwierdzające ciągłość zasiedlenia terenów, na których później powstały istniejące do dziś wsie.

Podsumowanie

Obszar wiejski gminy Gąbin to prawdziwa skarbnica dziedzictwa kulturowego. Jej najcenniejszymi i najbardziej unikatowymi walorami są:

1. Autentyczny Krajobraz Kulturowy Osadnictwa Mennonickiego – z zachowanymi domami, szkołą, domem modlitwy i cmentarzem, co stanowi ewenement w skali regionu.
2. Zespoły Drewnianej Architektury Sakralnej – z kościołami sięgającymi XVI i XVII wieku, które są świadectwem długiej tradycji i kunsztu ciesielskiego.
3. Zabytki Archeologiczne – dokumentujące nieprzerwane osadnictwo na tych ziemiach od epoki kamienia.
4. Historyczna Architektura Dworska i Folwarczna – świadcząca o dawnym układzie własności ziemskiej.
5. Tradycyjna, Wiejska Zabudowa – drewniane chałupy i budynki gospodarcze, które nadają poszczególnym wsiom autentyczny charakter.

Tabela nr 15 Rejestr zabytków (1/2) – obszar wiejski

Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Nazwa	Obręb
PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_CM.31271	cmentarz rzymskokatolicki	1500 r.	cmentarz przykościelny	Dobrzyków

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 16 Rejestr zabytków (2/2) – obszar wiejski

Lp.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Nazwa	Obręb
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.177542	dwór	XIX w.	ceglane	nieznana	dwór	Koszelew
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.177548	stajnia	XIX w.	ceglane	nieznana	stajnia	Koszelew
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.177485	kościół	1636 r.	drewniane	nieznana	kościół parafialny pw. św. Leonarda	Troszyn Polski
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.177505	kościół	XVI w.	drewniane	nieznana	kościół parafialny pw. św. Stanisława Biskupa	Dobrzyków
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.177510	kaplica	XVI w.	nieznana	nieznana	kaplica Najświętszej Marii Panny	Dobrzyków
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.312794	dom modlitwy	1864 r.	ceglane	eklektyczny	d. dom modlitwy mennonitów	Nowe Wymysle
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.376821	szkoła	1900 r.	drewniane	nieznana	szkoła	Nowy Troszyn
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_BK.528702	plebania	1927 r.	ceglane	nieznana	plebania	Dobrzyków
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.48591					cmentarz przykościelny	Troszyn Polski
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.77025					otoczenie	Nowe Wymysle
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_OT.94987					otoczenie	Nowy Troszyn
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZE.55732	zespół/ dwór	XIX w.			zespół dworski	Koszelew
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_14_ZZ.52531	park	XIX w.		nieznana	park	Koszelew

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 17 Ewidencja zabytków (1/2) – obszar wiejski

Lp.	INSPIRE_ID	FUNKCJA	DATOWANIE	MATERIAŁ	STYL	NAZWA	OBRĘBY
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231079	zbór	1864 r.	ceglane	bezstylowy	zbór mennonitów	Nowe Wymysle
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.229938	kościół	1775 r.	drewniane	barokowy	kościół par. pw. Narodzenia NMP	Dobrzyków

3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.229 968	kościół	1. poł. XX w.	ceglane	bezstyłowy	kaplica pw. Najśw. Marii Panny	Dobrzyków
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 025	dwór	1936 r.	ceglane	bezstyłowy	dom mieszkalny, dziesięciopokojowy	Koszelew
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 036	dwór	1. poł. XIX w.	ceglane	bezstyłowy	dwór	Koszelew
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 040	stajnia	poł. XIX w.	ceglane	bezstyłowy	stajnia	Koszelew
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 207	budynek mieszkalny	1930 r.	ceglane	bezstyłowy	dom nr 24	Nowe Wymysle
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 216	szkoła	1880 r.	drewniane	bezstyłowy	szkoła mennonicka, ob. dom mieszkalny nr 26	Nowe Wymysle
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 622	kościół	1636 r.	drewniane	barokowy	kościół par. pw. św. Leonarda	Troszyn Polski
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_BK.231 194	budynek mieszkalny	1860 r.	drewniane	bezstyłowy	dom mieszkalno-inwentarski nr 21 (mennonicki)	Nowe Wymysle
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.512 38	cmntarz protestancki	2. poł. XIX w.			cmntarz ewangelicko-augsburski	Borki
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.512 50	cmntarz rzymskokatolicki	pocz. XIX w.			cmntarz rzymskokatolicki	Dobrzyków
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.512 83	cmntarz rzymskokatolicki	poł. XIX w.			cmntarz rzymskokatolicki przykościelny	Troszyn Polski
14	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.512 59	cmntarz starokatolicki	pocz. XX w.			cmntarz mariawicki	Lipińskie
15	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_CM.518 02	cmntarz rzymskokatolicki	koniec XIX w.			cmntarz rzymskokatolicki przykościelny	Czermno
16	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_ZZ.247 67	ogród	1. poł. XIX w.		krajobrazowy	park dworski	Koszelew

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 18 Ewidencja zabytków (2/2) – obszar wiejski

L p.	Kod Inspire	Funkcja	Datowanie	Materiał	Styl	Nazwa	Obwód
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231480	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 51 (mennonicki)	Nowy Troszyn
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231579	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 69 (mennonicki)	Nowy Troszyn
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231599	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 72 (mennonicki)	Nowy Troszyn
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231451	budynek mieszkalny	1900 r.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 47 (mennonicki)	Nowy Troszyn
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231499	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-inwentarski nr 56 (mennonicki)	Nowy Troszyn
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231515	budynek mieszkalny	1890 r.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 63 (mennonicki)	Nowy Troszyn
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231544	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	bezstylowy	dom mieszkalno-gospodarczy nr 66 (mennonicki)	Nowy Troszyn
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230949	kaplica	data nieznana	nieznane	nieznane	kaplica	Górki
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230956	budynek mieszkalny	1. poł. XX w.	drewniane	bezstylowy	dom	Górki
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230961	stodoła	pocz. XX w.	drewniane	bezstylowy	stodoła	Górki
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230966	budynek mieszkalny	1923 r.	drewniane	bezstylowy	dom nr 16	Górki
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230979	budynek mieszkalny	1860 r.	ceglane	ludowy	dom (chałupa) nr 15	Jordanów
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230984	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) nr 20	Jordanów
14	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230990	chałupa	pocz. XX w.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) nr 24	Jordanów
15	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230993	chałupa	2. poł. XIX w.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) nr 27	Jordanów
16	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B L.27345	dzwonnica	data nieznana	nieznane	nieznane	dzwonnica	Dobrzyków
17	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230946	młyn	XVIII w.	drewniane	bezstylowy	młyn	Dobrzyków
18	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230033	budynek mieszkalny	pocz. XIX w.	ceglane	bezstylowy	dom nr 49	Dobrzyków
19	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230050	spichlerz (folwarczny/chłopski)	przełom XVIII/XIX w.	ceglane	bezstylowy	spichlerz nr 51, ob. dom mieszkalny	Dobrzyków
20	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230018	budynek mieszkalny	XVIII w.	ceglane	bezstylowy	dom nr 45	Dobrzyków
21	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.229980	karczma	data nieznana	nieznane	nieznane	karczma	Dobrzyków
22	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230080	chałupa	1918 r.	drewniane	bezstylowy	dom (chałupa) nr 87	Dobrzyków
23	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.230006	spichlerz (folwarczny/chłopski)	przełom XVIII/XIX w.	ceglane	bezstylowy	spichlerz nr 44, ob. dom mieszkalny	Dobrzyków
24	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.229994	budynek mieszkalny	XVIII w.	ceglane	bezstylowy	dom nr 33	Dobrzyków
25	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231006	chałupa	1928 r.	drewniane	ludowy	dom (chałupa)	Karolew
26	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231012	stodoła	1928 r.	drewniane	ludowy	stodoła	Karolew

27	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B L.27298	dzwonnica	1672 r.	drewniane	bezstylo wy	dzwonnica	Czeremno
28	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.229140	budynek mieszkalny	data nieznana	nieznana	nieznana	dom z podcieniem	Czeremno
29	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.229120	kościół	XVII w.	drewniane	bezstylo wy	kościół par. pw. św. Wawrzyńca	Czeremno
30	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231119	budynek mieszkalny	1840 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 3 (mennonicki)	Nowe Wymysle
31	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231138	budynek mieszkalny	1860 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 13 (mennonicki)	Nowe Wymysle
32	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231145	budynek mieszkalny	1860 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 20 (mennonicki)	Nowe Wymysle
33	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231106	dwór	1860 r.	ceglane	bezstylo wy	dwór	Nowe Wymysle
34	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231246	budynek mieszkalny	1900 r.	ceglane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 33	Nowe Wymysle
35	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231234	budynek mieszkalny	1846 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 28 (mennonicki)	Nowe Wymysle
36	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231419	budynek mieszkalny	1939 r.	ceglane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski	Nowe Wymysle
37	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231260	budynek mieszkalny	1880 r.	ceglane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 34 (mennonicki)	Nowe Wymysle
38	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231271	budynek mieszkalny	1860 r.	drewniane	bezstylo wy	dom nr 35 (mennonicki)	Nowe Wymysle
39	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231343	budynek mieszkalny	1840 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 39 (mennonicki)	Nowe Wymysle
40	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231357	budynek mieszkalny	1890 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 40 (mennonicki)	Nowe Wymysle
41	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231373	budynek mieszkalny	1841 r.	drewniane	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 41 (mennonicki)	Nowe Wymysle
42	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231396	budynek mieszkalny	1920 r.	ceglane	bezstylo wy	dom nr 44	Nowe Wymysle
43	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231315	budynek mieszkalny	1920 r.	kamienne	bezstylo wy	dom mieszkalno-inwentarski nr 37	Nowe Wymysle
44	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_C M.51265	cmentarz protestancki	koniec XIX w.			cmentarz mennonicki	Nowe Wymysle
45	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_Z E.19773	zespół/ dwór	XIX w.			zespół dworsko-folwarczny	Koszelew
46	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231057	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) nr 22	Ludwików
47	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231065	chałupa	pocz. XX w.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) nr 27	Ludwików
48	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.231050	budynek mieszkalny	pocz. XX w.	drewniane	ludowy	dom mieszkalno-gospodarczy (chałupa) nr 12	Ludwików
49	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_B K.229105	budynek mieszkalny	1900 r.	drewniane	ludowy	dom (chałupa) mieszkalno-gospodarczy nr 5	Borki

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 19 Ewidencja archeologiczna (1/2) – obszar wiejski

Lp	Kod Inspire	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie (1/2)	Datowanie (2/2)	Funkcja	Kultura
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1211549	Dobrzyków Góry	051-054	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	cmentarzysko	kultura grobów kloszowych
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1211287	Jordanów	051-054	średniowiecze	wczesne	punkt osadniczy	nie dotyczy
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1211452	Dobrzyków	051-054	średniowiecze	wczesne	punkt osadniczy	nie dotyczy
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1211512	Dobrzyków	051-054	epoka kamienia	neolit	punkt osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1211358	Tokary-Rąbierz	051-054	epoka brązu	IV	punkt osadniczy	kultura łużycka
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1239171	Dobrzyków	051-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1235980	Górki	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1235945	Górki	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1239344	Górki	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238832	Dobrzyków	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1239543	Górki	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1216858	Górki	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238967	Dobrzyków	051-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
14	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1216736	Górki	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy

15	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1217163	Górki	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
16	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1236011	Górki	051-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
17	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1236037	Górki	051-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
18	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1216988	Górki	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
19	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238573	Dobrzyków	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
20	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238370	Dobrzyków/M. Góry	051-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
21	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238186	Karolew	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
22	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238277	Karolew	051-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
23	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238677	Dobrzyków	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
24	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1238482	Dobrzyków/M. Góry	051-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
25	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1343108	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
26	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317240	Stara Korzeniówka	052-054	epoka kamienia	paleolit	ślad osadniczy	technokompleks z liściakami
27	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287115	Karolew	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
28	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287185	Karolew	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
29	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287057	Karolew	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
30	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287246	Karolew	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
31	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288765	Karolew	052-054	epoka brązu	II	ślad osadniczy	kultura trzciniecka
32	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1294273	Ludwików	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
33	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300723	Rumunki	052-055	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
34	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287425	Karolew	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
35	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1294391	Ludwików	052-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
36	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295336	Wymysle	052-055	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
37	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290446	Ludwików	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
38	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290428	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
39	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300702	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
40	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300727	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
41	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288809	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
42	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300749	Borki	052-055	epoka żelaza		ślad osadniczy	kultura przeworska
43	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310517	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
44	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292498	Ludwików	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
45	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292487	Troszyn Polski	052-055	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
46	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288391	Karolew	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
47	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292733	Karolew	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	kultura trzciniecka
48	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292706	Wymysle	052-055	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
49	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1286867	Ządzierz	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
50	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310894	Grabie Nowe	052-054	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
51	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292587	Grabie Nowe	052-054	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
52	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1294636	Ludwików	052-054	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	nieznana
53	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295234	Wymysle	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
54	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291216	Borki	052-055	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
55	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292820	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
56	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290948	Wymysle	052-055	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana

57	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308713	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
58	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308951	Potrzebna	052-054	epoka brązu	wczesna	śląd osadniczy	kultura trzciniecka
59	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309158	Potrzebna	052-054	epoka brązu	wczesna	śląd osadniczy	kultura trzciniecka
60	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309134	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
61	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1306584	Borki	052-055	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
62	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292105	Ludwików	052-054	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	nieznana
63	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1286935	Ludwików	052-054	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
64	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287537	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
65	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300866	Borki	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
66	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300584	Strzemeszno	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
67	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310761	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
68	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292166	Górki	051-054	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
69	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300610	Strzemeszno	052-055	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
70	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292055	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
71	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288191	Karolew	052-054	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
72	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310683	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
73	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307892	Karolew	052-054	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
74	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288259	Karolew	052-054	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
75	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311527	Grabie Nowe	052-054	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
76	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311409	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu	wczesna	śląd osadniczy	nieznana
77	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301236	Rumunki	052-055	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
78	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288052	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
79	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295965	Strzemeszno	052-055	epoka brązu	wczesna	śląd osadniczy	nieznana
80	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288068	Karolew	052-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
81	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311880	Grabie Polskie	052-054	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
82	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301501	Rumunki	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
83	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291366	Borki	052-055	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
84	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311764	Grabie Polskie	052-054	epoka kamienia	mezolit	śląd osadniczy	nieznana
85	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301521	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
86	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301140	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
87	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295455	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	paleolit	śląd osadniczy	nieznana
88	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288472	Karolew	052-054	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
89	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293370	Wymyśle	052-055	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura trzciniecka
90	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293355	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
91	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1287367	Karolew	052-054	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
92	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288667	Karolew	052-054	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
93	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1305167	Piaski	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	inna
94	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292284	Ludwików	052-054	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
95	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293617	Jordanów	051-054	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
96	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291681	Borki	052-055	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
97	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290642	Górki	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
98	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293149	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych

99	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293201	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
100	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295669	Strzemeszno	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
101	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290752	Borki	052-055	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
102	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301360	Rumunki	052-055	epoka kamienia	mezolit	ślad osadniczy	nieznana
103	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312652	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
104	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1306272	Korzeniówka Stara	052-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
105	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1306401	Strzemeszno	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
106	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289605	Ludwików	052-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
107	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312689	Grabie Polskie	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
108	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289637	Rumunki	052-055	średniowiecze		osada	nie dotyczy
109	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312716	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
110	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1318865	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
111	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310442	Grabie Nowe	052-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
112	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289273	Borki	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
113	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289353	Ludwików	052-054	epoka brązu	IV	ślad osadniczy	kultura łużycka
114	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308453	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
115	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309062	Potrzebna	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
116	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289457	Rumunki	052-055	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
117	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289478	Ludwików	052-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
118	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311143	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
119	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290970	Borki	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
120	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300983	Borki	052-055	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
121	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307676	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
122	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291677	Dobrzyków	051-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
123	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293480	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
124	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288941	Ludwików	052-054	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
125	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289051	Ludwików	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
126	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307788	Karolew	052-054	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
127	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1306898	Borki	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
128	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292864	Wymysle	052-055	epoka kamienia	paleolit	ślad osadniczy	nieznana
129	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290140	Piaski	052-055	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
130	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291870	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
131	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292348	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
132	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1291930	Dobrzyków	051-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
133	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295778	Strzemeszno	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
134	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312035	Grabie Polskie	052-054	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	ślad osadniczy	kultura przeworska
135	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312460	Strzemeszno	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
136	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308144	Dobrzyków	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	kultura trzciniecka
137	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1300815	Rumunki	052-055	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	nieznana
138	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312308	Okolusz	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
139	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289280	Rumunki	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy

140	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301402	Borki	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
141	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290305	Ludwików	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
142	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307942	Karolew	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
143	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290836	Dobrzyków	051-054	średniowiecze		osada	nie dotyczy
144	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1318988	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
145	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290257	Korzeniówka Stara	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
146	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290240	Piaski	052-055	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
147	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293533	Ludwików	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
148	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307820	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
149	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1292940	Wymyśle	052-055	średniowiecze	wczesne	ślad osadniczy	nie dotyczy
150	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293960	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
151	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289762	Ludwików	052-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
152	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1318324	Dobrzyków	052-054	epoka brązu	wczesna	osada	nieznana
153	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312535	Strzemeszno	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
154	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309820	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
155	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312571	Grabie Polskie	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
156	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293034	Wymyśle	052-055	epoka brązu		osada	kultura trzciniecka
157	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311014	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
158	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293516	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
159	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311065	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	wczesne	ślad osadniczy	nie dotyczy
160	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1294144	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
161	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1294022	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
162	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311311	Grabie Nowe	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
163	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1306111	Wymyśle	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
164	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1295880	Strzemeszno	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
165	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310015	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
166	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1311955	Grabie Polskie	052-054	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	ślad osadniczy	kultura przeworska
167	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312401	Strzemeszno	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
168	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307127	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
169	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289220	Ludwików	052-054	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	ślad osadniczy	kultura przeworska
170	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309919	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	wczesne	ślad osadniczy	nie dotyczy
171	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289638	Korzeniówka Stara	052-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	kultura pucharów lejkowatych
172	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310239	Grabie Nowe	052-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
173	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289915	Ludwików	052-054	epoka brązu	II	ślad osadniczy	kultura trzciniecka
174	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1310347	Grabie Nowe	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
175	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308588	Dobrzyków	052-054	epoka kamienia	mezolit	ślad osadniczy	nieznana
176	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1308789	Potrębna	052-054	epoka brązu	wczesna	ślad osadniczy	kultura trzciniecka
177	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317253	Stara Korzeniówka	052-054	epoka kamienia	mezolit	ślad osadniczy	nieznana
178	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317277	Stara Korzeniówka	052-054	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	ślad osadniczy	kultura przeworska
179	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1290015	Korzeniówka Stara	052-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
180	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317317	Nowa Korzeniówka	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy

181	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312129	Grabie Polskie	052-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
182	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1288909	Borki	052-055	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura trzciniecka
183	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293667	Wymysle	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
184	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1307335	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
185	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293686	Troszyn Polski	052-055	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
186	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1312219	Okolusz	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
187	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1305702	Piaski	052-055	epoka brązu		osada	kultura trzciniecka
188	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1289103	Piaski	052-055	epoka brązu	I	osada	nieznana
189	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1293844	Wymysle	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
190	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301599	Rumunki	052-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
191	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1301782	Troszyn Nowy	052-055	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
192	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1340974	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
193	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317102	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
194	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1340787	Troszyn Polski	052-055	epoka żelaza		ślad osadniczy	kultura przeworska
195	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317121	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
196	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309427	Grabie Nowe	052-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
197	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317140	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
198	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1317158	Grabie Polskie	052-054	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
199	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1309592	Grabie Nowe	052-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
200	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1342772	Borki	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
201	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1340255	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	ślad osadniczy	nie dotyczy
202	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1341869	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
203	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1340546	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
204	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1341462	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
205	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1341117	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
206	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1339835	Troszyn Polski	052-055	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
207	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1342274	Troszyn Polski	052-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
208	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1342022	Troszyn Polski	052-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
209	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769312	Koszelówka	053-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
210	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769925	Guzew	053-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
211	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754352	Jadwigów	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
212	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769828	Olszynki	053-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
213	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769852	Olszynki	053-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
214	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769767	Topólno	053-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
215	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769801	Muchowo	053-054	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
216	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769903	Guzew	053-054	epoka brązu		ślad osadniczy	kultura łużycka
217	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769998	Czermno	053-055	średniowiecze	wczesne	osada	nie dotyczy
218	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766167	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
219	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754206	Lipińskie	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
220	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766356	Czermno	053-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
221	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766068	Czermno	053-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
222	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770635	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy

223	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765942	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
224	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770518	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
225	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770758	Czermno	053-055	epoka brązu		osada	kultura łużycka
226	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770696	Czermno	053-055	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
227	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1761160	Kamień Stary	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
228	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752461	Guzew	054-054	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
229	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765853	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
230	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755668	Koszelew	053-053	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
231	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755692	Koszelew	053-053	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
232	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770378	Czermno	053-055	pradzieje		osada	nie dotyczy
233	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770096	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
234	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765513	Kamień Nowy	053-054	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
235	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755732	Koszelew	053-053	epoka kamienia		obozowisko	nieznana
236	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1751776	Kamień Nowy	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
237	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753125	Kamień Stary	054-054	epoka brązu	IV	punkt osadniczy	kultura łużycka
238	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1755159	Kamień-Słubice	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
239	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754280	Lipińskie	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
240	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766796	Czermno	053-055	epoka brązu		osada	kultura łużycka
241	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754427	Topólno	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
242	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764448	Okolusz	053-054	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura łużycka
243	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752010	Kamień Nowy	054-054	średniowiecze	późne	śląd osadniczy	nie dotyczy
244	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764578	Topólno	053-055	epoka brązu		śląd osadniczy	kultura trzciniecka
245	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754516	Jadwigów	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
246	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1762755	Lipińskie	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
247	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764629	Gąbin	053-054	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
248	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766676	Czermno	053-055	epoka brązu		osada	kultura łużycka
249	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764960	Topólno	053-055	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy
250	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764929	Koszelew	053-054	epoka kamienia		śląd osadniczy	nieznana
251	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766519	Czermno	053-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
252	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769623	Topólno	053-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
253	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769641	Topólno	053-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
254	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769746	Topólno	053-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
255	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769665	Topólno	053-054	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
256	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769700	Topólno	053-054	pradzieje		śląd osadniczy	nie dotyczy
257	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769722	Topólno	053-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
258	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1766452	Czermno	053-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy
259	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1823451	Czermno Dołki	053-055	średniowiecze		osada	nie dotyczy
260	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1760987	Kamień-Słubice	054-054	epoka żelaza	okres przedrzymski/lateński	punkt osadniczy	kultura łużycka
261	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769419	Koszelówka	053-054	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
262	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1823364	Czermno Dołki	053-055	średniowiecze		śląd osadniczy	nie dotyczy
263	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753707	Koszelew	053-053	nowożytność		śląd osadniczy	nie dotyczy

264	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1753675	Koszelew	053-053	epoka żelaza		osada	kultura przeworska
265	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764830	Koszelew	053-054	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
266	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764873	Topólno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
267	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769370	Koszelówka	053-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
268	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769393	Koszelówka	053-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
269	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765768	Czermno	053-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
270	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752342	Kamień Stary	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
271	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1760832	Kamień-Słubice	054-054	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy	kultura przeworska
272	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1826671	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
273	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754762	Kamień Nowy	054-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
274	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752576	Kamień Stary	054-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
275	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1771722	Czermno	053-055	średniowiecze		osada	nie dotyczy
276	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1769339	Koszelówka	053-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
277	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770231	Czermno	053-055	epoka żelaza	okres wpływów rzymskich	osada	kultura przeworska
278	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770162	Kępina	053-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
279	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770186	Czermno	053-054	epoka brązu		ślad osadniczy	nieznana
280	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770216	Kępina	053-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
281	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752107	Kamień Stary	054-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
282	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764691	Koszelew	053-054	epoka kamienia		ślad osadniczy	nieznana
283	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754628	Kamień Stary	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
284	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1765557	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
285	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1822971	Wymysle Nowe	053-055	epoka kamienia	neolit	osada	kultura pucharów lejkowatych
286	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1752211	Kamień Stary	054-054	nowożytność		osada	nie dotyczy
287	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1754572	Lipińskie	054-054	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
288	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1824652	Czermno	053-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
289	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1822693	Wymysle Nowe	053-055	epoka brązu		osada	kultura łużycka
290	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1832756	Wymysle Nowe	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
291	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1824531	Czermno	053-055	nowożytność		ślad osadniczy	nie dotyczy
292	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1821052	Czermno	053-055	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
293	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1820820	Czermno	053-055	epoka brązu		osada	kultura trzciniecka
294	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1826169	Wymysle	053-055	epoka brązu		osada	kultura trzciniecka
295	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1831594	Przemysłów	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
296	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1824601	Czermno	053-055	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
297	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1823910	Czermno	053-055	pradzieje		ślad osadniczy	nie dotyczy
298	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1823809	Czermno	053-055	średniowiecze		osada	nie dotyczy
299	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1832058	Przemysłów	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
300	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1825812	Juliszew	053-055	epoka kamienia	neolit	ślad osadniczy	nieznana
301	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1825739	Wymysle Polskie	053-055	epoka kamienia	neolit	osada	nieznana
302	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1831406	Czermno	053-055	nowożytność		osada	nie dotyczy
303	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1825645	Czermno	053-055	średniowiecze		ślad osadniczy	nie dotyczy
304	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1770049	Czermno	053-055	epoka brązu	okres halsztacki	osada	kultura łużycka
305	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1764718	Topólno	053-055	średniowiecze	późne	osada	nie dotyczy

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela nr 20

Ewidencja archeologiczna (2/2) – obszar wiejski

Lp.	Kod Inspire	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie (1/2)	Datowanie (2/2)	Funkcja	Kultura
1	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17924	Korzeniówka Nowa	052-054	epoka kamienia	mezolit	nieznana	nieznana
2	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17203	Grabie Polskie	052-054	nieznana		znalezisko luźne	nieznana
3	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17180	Grabie Polskie	052-054	nieznana		znalezisko luźne	nieznana
4	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.12 12855	Dobrzyków	051-054	epoka kamienia	paleolit	obozowisko	inna
5	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.12 12951	Jordanów	051-054	epoka kamienia	mezolit	obozowisko	kultura janisławicka
6	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 18000	Korzeniówka Nowa	052-054	epoka brązu		śląd osadniczy	nieznana
7	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17494	Korzeniówka Stara	052-054	nieznana		śląd osadniczy	nieznana
8	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17434	Korzeniówka Nowa	052-054	nieznana		śląd osadniczy	nieznana
9	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17388	Korzeniówka Mała	052-054	nieznana		śląd osadniczy	nieznana
10	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 17603	Korzeniówka Nowa	052-054	epoka kamienia	mezolit	śląd osadniczy	nieznana
11	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.17 70405	Topólno	053-054	epoka kamienia	neolit	śląd osadniczy	kultura ceramiki sznurowej
12	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.17 70288	Czermno	053-054	epoka brązu	V	śląd osadniczy	kultura łużycka
13	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.18 32923	Czermno	053-055	nieznana		znalezisko luźne	nieznana
14	PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.13 18053	Korzeniówka Nowa	052-054	epoka kamienia	paleolit	nieznana	nieznana

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Mając na względzie zapewnienie ochrony konserwatorskiej przyjęto następujące założenia dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych, których profil jest zgodny z obecnym użytkowaniem,
- 2) wysokość zabudowy ograniczona do wysokości wynikającej z wysokości istniejących obiektów
- 3) przyjęcie możliwie niskich wartości co do powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, biorąc pod uwagę zwłaszcza istniejącą zabudowę
- 4) usunięto obszary uzupełnienia zabudowy
- 5) przyjęcie możliwie wysokich wartości co do minimalnych powierzchni biologicznie czynnych.

Uszczegółowienia zasad ochrony konserwatorskiej, w oparciu o dostępne rozwiązania wskazane w przepisach prawa, zostaną uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

m. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne.

n. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W obszarze Miasta i Gminy Gąbin nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

o. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary ograniczonego użytkowania z poniższymi zastrzeżeniami.

Lotnicze urządzenia naziemne (LUN)

W granicach Miasta i Gminy Gąbin występują lub mogą występować lotnicze urządzenia naziemne (LUN), których funkcjonowanie podlega szczególnej ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie ze stanowiskiem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, wyrażonym pismem z dnia 2026-05-06 znak: LOŻ-2.64.688.2026.ULC.3, projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin może zostać rozpatrzony pozytywnie po uwzględnieniu w uzasadnieniu planu zapisu dotyczącego obowiązku każdorazowego uzyskania opinii tego organu dla inwestycji planowanych w odległości do 600 m od lotniczych urządzeń naziemnych.

Według ww. stanowiska obowiązek ten wynika z przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 176), które mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa żeglugi powietrznej oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury lotniczej. W związku z powyższym, realizacja inwestycji zlokalizowanych w strefie do 600 m od LUN wymaga każdorazowego uzyskania opinii Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
Tereny cmentarzy (w ramach stref SC), a zabudowa mieszkaniowa (strefy SJ, SZ)

Wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego zostało dokonane w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące uwarunkowania prawne i faktyczne, w tym istniejące zagospodarowanie terenu, kierunki rozwoju przestrzennego gminy oraz ustalenia dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Należy jednoznacznie wskazać, iż plan ogólny nie jest aktem prawa miejscowego o charakterze szczegółowym, lecz dokumentem strategicznym, określającym ogólne kierunki polityki przestrzennej gminy. Z tego względu nie ustala on parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, takich jak linie zabudowy, nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, odległości od granic działek czy szczegółowe zasady sytuowania obiektów budowlanych. Zakres ten pozostaje wyłącznie w kompetencji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenie linii zabudowy, w tym ewentualnego odsunięcia zabudowy od określonych terenów, może nastąpić wyłącznie w ramach planu miejscowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności przepisów techniczno-budowlanych, sanitarnych, ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Analogicznie jak w przypadku konieczności

zachowania określonych odległości zabudowy od terenów komunikacji (dróg publicznych, linii kolejowych), kwestie te nie są regulowane na poziomie planu ogólnego, lecz doprecyzowywane w miejscowych aktach planistycznych.

Podkreślić należy, że plan ogólny nie wchodzi w kompetencje planu miejscowego, a zgodnie z obowiązującymi przepisami nie tylko nie powinien, ale wręcz nie może regulować zagadnień zastrzeżonych dla planu miejscowego. Naruszałoby to zasadę rozdziału zakresów ustaleń poszczególnych dokumentów planistycznych oraz hierarchię aktów planowania przestrzennego.

Ponadto należy mieć na względzie, że strefy mieszkaniowe wyznaczone w planie ogólnym nie są jednofunkcyjne. W ich granicach dopuszcza się realizację również innych funkcji niż mieszkaniowa, w szczególności funkcji usługowych, które zostały przewidziane w ramach profili funkcjonalnych podstawowych lub dodatkowych. Oznacza to, że plan ogólny jedynie wyznacza ramy funkcjonalne, natomiast szczegółowe przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu będą określane na dalszym etapie planowania, tj. w planach miejscowych.

Plan ogólny, z uwagi na swój strategiczny charakter, nie jest decyzją lokalną i nie posiada prerogatyw do ingerowania w zakres ustaleń innych dokumentów planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jego rolą jest koordynacja i porządkowanie polityki przestrzennej na poziomie całej gminy, a nie rozstrzyganie o szczegółowych warunkach realizacji inwestycji na poszczególnych działkach.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt planu ogólnego nie narusza przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Plan ogólny nie ustala bowiem szczegółowych odległości, linii zabudowy ani rozwiązań lokalizacyjnych, które podlegałyby bezpośredniej ocenie w świetle powyższego rozporządzenia. Ewentualne rozstrzygnięcia w tym zakresie będą podejmowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w toku postępowań administracyjnych, z pełnym uwzględnieniem obowiązujących przepisów sanitarnych i innych przepisów odrębnych.

Odległości zabudowy mieszkaniowej od elektrowni wiatrowych (nieistniejących, o nieprzesądzonej lokalizacji, wskazanych jako fakultatywne rozwiązanie opcjonalne w ramach stref)

Plan ogólny stanowi wyraz polityki przestrzennej gminy i nie jest decyzją lokalizacyjną ani miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jego ustalenia mają charakter strategiczny, ramowy i kierunkowy, a nie inwestycyjny, i służą wyznaczeniu ogólnych kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dopiero na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają uszczegółowieniu i przesądzeniom prawnym.

W strefie SZ – wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – przewidziano co do zasady profil dodatkowy w postaci terenu z zakazem zabudowy, co oznacza, że już na etapie planu ogólnego dopuszcza się możliwość czasowego lub trwałego wyłączenia realizacji zabudowy zagrodowej na określonych obszarach tej strefy w zależności od uwarunkowań prawnych, inwestycyjnych, w tym również w odniesieniu do stref sąsiednich.

W związku z powyższym, w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych na podstawie ustaleń planu ogólnego – tj. w strefach SO, w których dopuszczono taki kierunek zagospodarowania – istnieje możliwość jednoczesnego wprowadzenia zakazu zabudowy zagrodowej w strefie SZ, w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów dotyczących minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych. Mechanizm ten pozwala na spełnienie wymogów lokalizacyjnych dla farm wiatrowych bez naruszania zasad systemowych planowania przestrzennego. W konsekwencji należy stwierdzić, że plan

ogólny uwzględnia przepisy odrębne, w tym regulacje dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych, poprzez stworzenie elastycznych ram planistycznych umożliwiających dostosowanie dopuszczalnych form zagospodarowania do wymagań prawa szczególnego.

Jednocześnie należy podkreślić, że z uwagi na skalę opracowania oraz niższy poziom szczegółowości, plan ogólny nie rozstrzyga konkretnych przesądzeń lokalizacyjnych, lecz wyznacza ramy realizacji polityki przestrzennej gminy, które są następnie konkretyzowane i prawnie wiążące na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To właśnie MPZP przesądza, gdzie dopuszczalna jest realizacja elektrowni wiatrowych, a gdzie – w związku z ich lokalizacją – wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej.

Takie podejście mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy i nie może być traktowane jako jego nadmierne ograniczenie, lecz jako racjonalne i etapowe wykonywanie kompetencji planistycznych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi i interesem publicznym z poszanowaniem interesu społecznego.

Zabudowa mieszkaniowa w odniesieniu do przebiegów liniowych elementów infrastruktury technicznej

Należy również mieć na względzie, że w ramach procedury sporządzania planu ogólnego konsultowano przyjęte rozwiązania w strefach mieszkaniowych z gestorami sieci infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie przebiegu ropociągów oraz elektroenergetycznych linii przesyłowych oraz ich stref buforowych. W celu zachowania zgodności z istniejącą infrastrukturą uwzględniono właściwe strefy ochronne i pasy techniczne wynikające z przepisów oraz branżowego opiniowania.

W konsekwencji, w określonych strefach mieszkaniowych, w tym w strefach SZ, ustalono takie parametry zabudowy, które w praktyce uniemożliwiają realizację zabudowy, a także odpowiednio zlikwidowano obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach tych buforów. Przyjęte rozwiązania pozostają w pełni zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz ustaleniami dokonanyymi z gestorami infrastruktury, a jednocześnie potwierdzają, że plan ogólny w sposób świadomy i systemowy uwzględnia istniejące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

p. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

q. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

r. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

s. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Poniżej podaje się w ramach obszaru Miasta i Gminy Gąbin powierzchnie:

Tabela nr 21 Użytki w Gminie Gąbin (obszar wiejski)

Użytki	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
<i>VIz</i>	90,7444	0,84%
<i>VI</i>	3 052,7525	28,41%
<i>V</i>	2 369,9935	22,06%
<i>IV</i>	642,2895	5,98%
<i>IVa</i>	1 280,6942	11,92%
<i>IVb</i>	890,1049	8,28%
<i>III</i>	246,6972	2,30%
<i>IIIa</i>	757,2859	7,05%
<i>IIIb</i>	1 338,2392	12,45%
<i>II</i>	76,8600	0,72%
Suma	10 745,6613	100,00%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

Tabela nr 22 Użytki w Mieście Gąbin (obszar miejski)

Użytki	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
<i>VIz</i>	1,1609	0,09%
<i>VI</i>	46,6004	3,52%
<i>V</i>	190,9158	14,40%
<i>IV</i>	46,7647	3,53%
<i>IVa</i>	230,3464	17,38%
<i>IVb</i>	101,3363	7,64%
<i>III</i>	20,6502	1,56%
<i>IIIa</i>	268,3105	20,24%
<i>IIIb</i>	418,7462	31,59%
<i>II</i>	0,8569	0,06%
Suma	1 325,6882	100,00%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB

Uzasadnienie w odniesieniu do opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin został sporządzony z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią wynik wieloaspektowej analizy uwarunkowań lokalnych, społecznych, gospodarczych oraz środowiskowych, a ich celem jest wyważenie potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej z koniecznością zapewnienia warunków zrównoważonego rozwoju gminy.

Projekt planu ogólnego odnosi się poniżej do stanowiska wyrażonego przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w piśmie z dnia 7 maja 2026 r., znak DNI.tr.660.476.2026, podpisanym z upoważnienia Ministra przez Jacka Czerniaka Sekretarza Stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi, sporządzonym w odpowiedzi na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Gąbin o zaopiniowanie projektu

planu ogólnego. Przedstawione w nim uwagi zostały wnikliwie przeanalizowane na etapie opracowania dokumentu.

1. Charakter gminy i uwarunkowania rozwojowe

Miasto i Gmina Gąbin jest gminą miejsko-wiejską, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Płocka, które pełni funkcję silnego ośrodka subregionalnego. Położenie to determinuje trwałe powiązania funkcjonalne, przestrzenne i demograficzne, w tym procesy migracyjne związane z napływem ludności z obszaru miasta Płocka. Zjawiska te generują realne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, usługowe oraz gospodarcze, a jednocześnie wzmacniają rolę Miasta Gąbin jako lokalnego ośrodka obsługi mieszkańców gminy.

Projekt planu ogólnego uwzględnia powyższe uwarunkowania, przyjmując założenie konieczności równoległego rozwoju funkcji rolniczych oraz funkcji osadniczych i usługowych, w skali odpowiadającej potrzebom lokalnej społeczności. Miasto Gąbin, jako część gminy, wymaga stworzenia warunków dla rozwoju mieszkalnictwa, usług publicznych i działalności gospodarczej, adekwatnych do pełnionej funkcji administracyjnej i społecznej.

2. Ochrona gruntów rolnych w obszarze wiejskim

W obszarze wiejskim Miasta i Gminy Gąbin projekt planu ogólnego zapewnia bardzo wysoki poziom ochrony gruntów rolnych o najwyższej wartości produkcyjnej. Na terenie gminy nie występują grunty rolne klasy I, natomiast użytki rolne klas II–III zostały w zdecydowanej większości objęte strefami o charakterze stricte rolniczym.

Łączna powierzchnia użytków rolnych klas II–III w obszarze wiejskim gminy wynosi 2419,08 ha, z czego 2413,83 ha, tj. 99,78%, zostało uwzględnione w ramach stref:

- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SZ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,
- SO – strefy otwartej.

Tak wysoki udział gruntów rolnych najwyższych klas w strefach rolniczych jednoznacznie potwierdza, że rolnicza przestrzeń produkcyjna w obszarze wiejskim została skutecznie zabezpieczona i chroniona przed niekontrolowanym przeznaczaniem na cele nierolnicze.

3. Grunty rolne w obszarze miejskim oraz wpływ obowiązujących planów miejscowych

W granicach administracyjnych miasta Gąbin również nie występują grunty rolne klasy I. Użytki rolne klas II–III zostały w 91,71% uwzględnione w strefach SR, SZ i SO. Oznacza to, że nawet w obszarze miejskim – pomimo uwarunkowań prawnych i funkcjonalnych – projekt planu ogólnego zapewnia znaczącą ochronę gruntów rolnych.

Jednocześnie należy wskazać, że 100% powierzchni Miasta i Gminy Gąbin objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tych planów stanowiły istotne uwarunkowanie i punkt odniesienia przy sporządzaniu projektu planu ogólnego. Wyznaczenie stref planistycznych, w tym stref SZ, SJ, SU i SP, w wielu przypadkach stanowi bezpośrednie odzwierciedlenie ustaleń obowiązujących MPZP, co jest realizacją ustawowego obowiązku zachowania zgodności dokumentów planistycznych.

4. Odnawialne źródła energii na gruntach rolnych

Rozwój odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych, nie stanowi wyłącznie decyzji uznaniowej gminy, lecz wynika z obowiązujących dokumentów strategicznych oraz aktów prawnych rangi krajowej i europejskiej, które jednostka samorządu terytorialnego obowiązana jest uwzględniać w swojej polityce przestrzennej.

- Do dokumentów tych należą w szczególności: – ustawa o odnawialnych źródłach energii,
– Polityka Energetyczna Polski do 2040 r. (PEP2040),
– Krajowy Plan w dziedzinie Energii i Klimatu,
– ustawa – Prawo energetyczne,
– Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju.

Dokumenty te jednoznacznie: – wskazują fotowoltaikę jako jeden z kluczowych elementów transformacji energetycznej,

- nakładają obowiązek usuwania barier planistycznych dla inwestycji w OZE,
- promują rozwój energetyki rozproszonej, w szczególności na obszarach wiejskich.

W tym kontekście całkowite wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych na poziomie planu ogólnego prowadziłoby do pominięcia obowiązków gminy wynikających z prawa krajowego i unijnego. Przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania mają charakter ramowy i kierunkowy, a szczegółowa ocena dopuszczalności lokalizacji instalacji OZE będzie dokonywana każdorazowo na etapie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych.

5. Strefy SZ – zabudowa zagrodowa i uprawy rolne

W strefach SZ – strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – co do zasady uwzględniono tereny upraw rolnych, poprzez odpowiednie określenie profilu dodatkowego, umożliwiającego realizację funkcji rolniczej. Strefy te nie ograniczają prowadzenia działalności rolniczej, lecz umożliwiają jej kontynuację w powiązaniu z istniejącą i planowaną zabudową zagrodową.

Stosunkowo duża powierzchnia stref SZ wynika przede wszystkim z konieczności uwzględnienia ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co stanowi wykonanie obowiązku ustawowego nałożonego na organ sporządzający plan ogólny. Wyznaczenie tych stref ma charakter porządkujący i zapobiega chaotycznemu rozlewaniu się zabudowy.

6. Relacje przestrzenne i izolacja zabudowy zagrodowej

Tereny zabudowy zagrodowej nie są izolowane przez inne strefy planistyczne, gdyż w każdej strefie planu ogólnego przewidziano tereny komunikacji, zapewniające dostępność przestrzenną oraz funkcjonalną. Jednocześnie należy mieć na względzie, iż lokalizacja istniejącej zabudowy zagrodowej nie może skutkować wyeliminowaniem możliwości realizacji funkcji mieszkaniowych, w szczególności w strefach SJ, co zostało uwzględnione w przyjętych rozwiązaniach.

7. Strefy SJ, SU, SP i SH – potrzeby lokalne

Strefy SJ, SU, SP oraz SH zostały wyznaczone m.in. w oparciu o potrzeby zgłaszane przez mieszkańców oraz inwestorów, a także w oparciu o potrzeby identyfikowane przez samorząd lokalny. Strefy SP oraz SH odpowiadają na zapotrzebowanie w zakresie lokalnej działalności gospodarczej i handlowej, przy czym – w toku prac planistycznych – dwa tereny stref handlu wielkopowierzchniowego zostały usunięte, a w ich miejsce uwzględniono strefy SZ.

Należy przy tym mieć na względzie, że część tych terenów zlokalizowana jest w obszarze miasta Gąbin, dla którego obowiązują odmienne uwarunkowania prawne w zakresie ochrony gruntów rolnych.

8. Podsumowanie ochrony gruntów rolnych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze lub nieleśne. Zasada ta, zdaniem organu sporządzającego projekt planu ogólnego, została w pełni zachowana.

Dane powierzchniowe jednoznacznie wskazują, że do ponad 85% powierzchni Miasta i Gminy Gąbin zostało przeznaczone do realizacji funkcji rolniczej oraz leśnej:

Strefa	Nazwa strefy	Powierzchnia	Udział
SR	Strefa produkcji rolniczej	710 600	0,49%
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	63 552 751	43,47%
SO	Strefa otwarta	60 222 421	41,19%
SUMA		124 485 772	85,14%

Powyższe dane dobitnie potwierdzają, że kształtowanie przestrzeni produkcyjnej rolnej zostało w sposób świadomy i konsekwentny uwzględnione w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Gąbin, przy jednoczesnym zapewnieniu warunków do zrównoważonego rozwoju gminy jako całości.

Łączna powierzchnia lasów Skarbu Państwa w Mieście i Gminie Gąbin wynosi około 2 250 ha, a prywatnych 881,7847 ha.

Ustalenia projektu planu ogólnego uwzględniają ograniczenie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę ustanowienie stref otwartych, zwłaszcza pod kątem lasów oraz uwzględniono tereny lasów w wyselekcjonowanych pozostałych strefach planistycznych.

t. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

u. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

v. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

W planie ogólnym uwzględniono istniejące niżej wskazane obiekty infrastruktury społecznej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych (strefy usługowe SU z wyjątkiem stref

cmentarzy), gdzie możliwe będą ewentualne zamierzenia budowlane, związane z funkcjonowaniem tych obiektów, w oparciu o ustalenia planu ogólnego.

Tabela nr 23 Obiekty infrastruktury społecznej

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Numery działek
1	ŻŁOBKI	Dobrzyków	13/1
2		Nowe Grabie	330/4
3		Gąbin	530, 529, 531
4	PRZEDSZKOLE	Dobrzyków	13/1
5		Nowe Grabie	330/4
6		Gąbin	530, 529, 531
7	SZKOŁA PODSTAWOWA	Dobrzyków	13/1
8		Nowe Grabie	330/4
9		Czermno	135
10		Gąbin	530, 529, 531
11		Nowy Kamień	175/2
12		Borki	121/2, 122/1
13	Szkoła muzyczna	Gąbin	530, 529, 531
14	Szkoła Ponadpodstawowa	Gąbin	35/1
15	Ośrodek zdrowia	Gąbin	187/5, 187/4, 187/6, 1039/1
16		Dobrzyków	140/1
17	Straż	Gąbin	570/3, 570/2, 570/1, 569/1
18		Dobrzyków	146
19		Topólno	268
20		Czermno	179
21		Kamień Nowy	175/2
22		Strzemeszno	221/1
23		Lipińskie	79/2
24		Grabie Polskie	205/3, 205/4
25	Kościoły	Dobrzyków	191, plebania 194/1
26		Gąbin	1192, 1193
27		Czermno	99
28		Troszyn Polski	247
29	Cmentarze	Dobrzyków	172
30		Gąbin	407/1, 408, 367
31		Czermno	63
32		Troszyn Polski	246
33		Lipińskie	21

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UMiG Gąbin

Ponadto w ramach infrastruktury społecznej wchodzi następujące obiekty:

- placówki kultury: Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury, Miejsko-Gminna Biblioteka, świetlice wiejskie.
- obiekty sportowe i rekreacyjne: stadion miejski, hale sportowe, boiska, place zabaw, tereny rekreacyjne.
- placówki ochrony zdrowia: przychodnie, apteki, punkty ratownictwa medycznego.

- placówki pomocy społecznej: Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, obiekty dla osób starszych i niepełnosprawnych.
- obiekty bezpieczeństwa publicznego: komisariat policji,
- obiekty i tereny służące aktywności społecznej: siedziby organizacji pozarządowych, stowarzyszeń, kluby seniora, miejsca spotkań mieszkańców.
- infrastruktura sportowo-rekreacyjna: ścieżki rowerowe, szlaki piesze, tereny zielone, parki, siłownie plenerowe.
- obiekt mieszkalnictwa komunalnego: budynki mieszkalne będące w zarządzie gminy.

Infrastruktura transportowa w Mieście i Gminie Gąbin składa się z:

1. Drogi wojewódzkie:

- Droga wojewódzka nr 574: Szczawin Borowy - Kolonia – Gąbin – Dobrzyków
- Droga wojewódzka nr 577: Łąck – Gąbin – Sanniki – Ruszki
- Droga wojewódzka nr 575: Płock – Nowy Dwór Mazowiecki

2. Drogi powiatowe i gminne:

- Drogi powiatowe:
 - 1453W Reszki – Gąbin
 - 1456W od drogi nr 583 Lwówek – Konstantynów do drogi nr 577
 - 1457W od drogi nr 573 Suserz – Rybie – Nowy Kamień
 - 2975W Dobrzyków – Załdziej
 - 2976W Zofiówka – Wincentów – Korzeń
 - 2979W Borki – Troszyn Polski
 - 2980W Nowosiadło – Troszyn Polski
 - 2983W Gąbin – Wymysle 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 – (granica powiatu) – Stary Barcik
 - 6907W Gąbin – Nowy Kamień – Janówek do drogi 583
 - 6909W Nowy Kamień – Lwówek do drogi 583
- Sieć dróg powiatowych i gminnych umożliwiającą komunikację między miejscowościami gminy oraz z sąsiednimi gminami.

3. Obwodnica Gąbina:

- Częściowo zrealizowana obwodnica miasta (zachodnia i południowa część), planowana jest wschodnia jej część.

4. Transport publiczny:

- Połączenia autobusowe umożliwiające przemieszczanie się mieszkańców i turystów.

5. Infrastruktura rowerowa i piesza:

- Ścieżki rowerowe, w tym fragmenty tras regionalnych i ponadregionalnych (np. EuroVelo 2, VeloMazovia, szlak chopinowski, szlak Księżąt Mazowieckich).
- Chodniki i ciągi piesze, szczególnie w centrum miasta i przy szkołach.

6. Infrastruktura drogowa okołodrogowa:

- Oświetlenie uliczne, przystanki autobusowe, parkingi, miejsca postojowe.

Drogi wojewódzkie zostały uwzględnione w strefach komunikacji (SK). Linie rozgraniczające uwzględniają projektowaną część obwodnicy wschodniej (strefa SO). Dla zachodniej części obwodnicy uwzględniono rezerwę terenową w ramach strefy otwartej. Istniejące drogi wojewódzkie uwzględniono w ramach strefy SK. Wyznaczone strefy przylegające do drogi wojewódzkiej uwzględniają również

tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian pasa drogowego tej drogi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebieg dróg wojewódzkich został uwzględniony w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Drogi powiatowe i gminne zostały uwzględnione w strefach infrastruktury (objaśnienie: strefa komunikacyjna uwzględnia tereny autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej – podstawa: *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Warszawa, dnia 3 grudnia 2024 r. Poz. 1775)*).

Wyznaczone strefy przylegające do dróg powiatowych i gminnych uwzględniają również tereny komunikacji w swoich profilach podstawowych. W związku z tym w przyszłości istnieją możliwości uwzględnienia zmian pasów drogowych bądź wyznaczenia nowych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przebiegi dróg powiatowych i gminnych zostały uwzględnione w uzasadnieniu graficznym do przedmiotowego projektu planu ogólnego.

Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę na terenie miasta i gminy Gąbin realizowane jest poprzez rozbudowaną sieć wodociągową. W 2022 roku długość sieci wodociągowej wynosiła 226,2 km, co stanowi wzrost o 9,2 km w porównaniu do roku 2017. Do sieci wodociągowej podłączonych było około 94% budynków mieszkalnych, co świadczy o wysokim poziomie zwodociągowania na tym terenie.

Na potrzeby mieszkańców eksploatowane są cztery ujęcia wody pitnej, administrowane przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gąbinie:

- Automatyczna stacja uzdatniania wody (SUW) w Plebance – wydajność 1280 m³/dobę,
- Stacja uzdatniania wody w Górkach – wydajność 860 m³/dobę,
- Stacja wodociągowa Czeremno – wydajność 730 m³/dobę,
- Stacja wodociągowa Kamień Słubice – wydajność 500 m³/dobę.

Według oceny Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku, woda dostarczana mieszkańcom spełnia wszelkie normy sanitarne i jest przydatna do spożycia przez ludzi. Nie stwierdzono istotnych zagrożeń dla zdrowia konsumentów korzystających z wodociągów zbiorowego zaopatrzenia.

W 2022 roku zużycie wody w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca wyniosło 30,0 m³ rocznie, co oznacza niewielki wzrost w stosunku do lat poprzednich. Wysoki poziom zwodociągowania oraz dobra jakość wody wpływają pozytywnie na jakość życia mieszkańców oraz atrakcyjność osiedleńczą i inwestycyjną gminy.

Gospodarka ściekowa

Gospodarka ściekowa w mieście i gminie Gąbin opiera się na funkcjonowaniu sieci kanalizacyjnej oraz indywidualnych systemów odprowadzania ścieków. W 2022 roku długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 22,7 km, a do infrastruktury kanalizacyjnej podłączonych było 18,9% wszystkich budynków mieszkalnych. Oznacza to, że większość budynków, zwłaszcza na terenach wiejskich, korzysta z przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

Na terenie miasta Gąbin funkcjonuje aglomeracja o równoważnej liczbie mieszkańców 3 695, wyposażona w oczyszczalnię ścieków komunalnych o średniej dobowej przepustowości 535 m³/dobę, zlokalizowaną przy ul. Cmentarnej 1. W pozostałej części miasta i gminy, niepodłączonej do sieci kanalizacyjnej, podstawową infrastrukturę stanowią przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe.

W 2022 roku liczba ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków wyniosła 3 310 osób, a ilość oczyszczonych ścieków (łącznie z wodami infiltracyjnymi i ściekami dowożonymi) wyniosła 169 dam³.

W strategii podkreślono konieczność dalszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej, szczególnie na terenach wiejskich oraz modernizacji istniejącej infrastruktury, aby zwiększyć dostępność do systemu kanalizacyjnego i poprawić stan środowiska.

W zakresie gospodarki ściekowej planowane są inwestycje obejmujące budowę nowych zbiorczych systemów kanalizacyjnych, rozbudowę oczyszczalni ścieków oraz wsparcie dla mieszkańców w zakresie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Celem tych działań jest poprawa jakości życia mieszkańców, ochrona środowiska oraz dostosowanie gospodarki ściekowej do rosnących potrzeb gminy.

Gospodarka odpadami stałymi

Gospodarka odpadami stałymi w mieście i gminie Gąbin jest jednym z kluczowych elementów ochrony środowiska i utrzymania czystości. Na terenie gminy obowiązuje „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Gąbin”, który określa szczegółowe zasady postępowania z odpadami komunalnymi.

W 2022 roku zebrano łącznie 2 951,84 Mg odpadów komunalnych, z czego 1 983,29 Mg stanowiły odpady zmieszane. Pozostałe frakcje to m.in. tworzywa sztuczne, papier, szkło, odpady biodegradowalne, wielkogabarytowe, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, opony oraz odpady budowlane. W porównaniu do roku 2020 ilość odpadów wzrosła o 3,41%.

Na terenie miejscowości Kępina funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie mieszkańcy mogą dostarczać posegregowane odpady komunalne własnym transportem. System selektywnej zbiórki obejmuje również odbiór odpadów bezpośrednio z nieruchomości.

W 2022 roku poziom przygotowania do ponownego użycia i recyklingu odpadów komunalnych wyniósł 35,07%, co oznacza, że gmina wypełniła ustawowy cel (minimum 25%). W ramach gospodarki odpadami realizowany jest także program usuwania wyrobów zawierających azbest – do stycznia 2024 r. zinventaryzowano ponad 6,1 mln kg wyrobów azbestowych, z czego ponad 921 tys. kg zostało już unieszkodliwionych.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy ani przedsiębiorstwa ciepłownicze. Ciepło dostarczane jest odbiorcom za pomocą indywidualnych kotłowni oraz lokalnych systemów grzewczych, które zaspokajają potrzeby zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów użyteczności publicznej. W celach grzewczych wykorzystywane są głównie paliwa stałe, przede wszystkim węgiel.

Większość budynków ogrzewana jest indywidualnie, co wpływa na poziom emisji zanieczyszczeń do powietrza. W związku z tym podejmowane są działania mające na celu ograniczenie niskiej emisji, m.in. poprzez możliwość uzyskania dofinansowania na wymianę źródeł ciepła na bardziej ekologiczne, ocieplenie domów czy montaż instalacji fotowoltaicznych w ramach programu „Czyste Powietrze”.

Elektroenergetyka

Miasto i Gmina Gąbin zaopatrywana jest w energię elektryczną ze stacji GPZ 110/15 kV „Gąbin”, zlokalizowanej w mieście przy ul. Wierzbowej. Stacja ta zasilana jest linią elektroenergetyczną napowietrzną WN 110 kV relacji Płock Podolszyce – Gąbin – Szkarada – Sochaczew. Energia elektryczna rozprowadzana jest poprzez linie średniego napięcia do poszczególnych stacji transformatorowych SN/nN, z których wyprowadzona jest sieć niskiego napięcia trafiająca bezpośrednio do odbiorców końcowych.

Ponadto przez obszar wiejski gminy przebiega linia napowietrzna WN 220 kV relacji Konin – Płock Podolszyce – Mory, będąca elementem infrastruktury krajowej. Na terenie gminy, w Konstantynowie, zlokalizowane jest Radiowe Centrum Nadawcze, a cały obszar dawnego centrum przeznaczony został pod teren inwestycyjny.

Cały obszar miasta i gminy jest zelektryfikowany, a istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna zapewnia bezpieczeństwo energetyczne mieszkańców i przedsiębiorstw. Planowane są dalsze inwestycje w modernizację i rozbudowę sieci, w tym rozwój odnawialnych źródeł energii oraz wdrażanie rozwiązań poprawiających efektywność energetyczną.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w niniejszym planie ogólnym zostały opracowane z uwzględnieniem analizy wytycznych, przekazanych przez Energa-Operator S.A.

Na podstawie wskazań Energa-Operator S.A. przyjmuje się, że zaopatrzenie w energię elektryczną na obszarze gminy będzie odbywać się z wykorzystaniem planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej wysokich, średnich i niskich napięć. Projekt planu umożliwia budowę nowej, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury dystrybucyjnej obejmującej:

- linie elektroenergetyczne WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu napowietrznym i kablowym,
- stacje elektroenergetyczne 110 kV (w tym WN/SN) oraz SN/nn w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

W procedurze planistycznej operator pisemnie wskazał na konieczność uwzględnienia pasów technologicznych (ochrony funkcyjnej) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, zgodnie z minimalnymi wartościami przedstawionymi przez operatora, tj.:

- 15 m od osi dla linii napowietrznych WN,
- 7 m dla linii napowietrznych SN,
- 3,5 m dla linii napowietrznych nn 0,4 kV,
- 0,7 m dla linii kablowych SN i nn,
- 1,5 m dla linii kablowych WN (z zastrzeżeniem sposobu liczenia przy kilku równoległych liniach).

Jednocześnie operator wskazał, że utworzenie pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, lecz może wprowadzać określone ograniczenia – m.in. dotyczące zakazu sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasypów, hałd oraz roślinności wysokiej lub o rozbudowanym systemie korzeniowym, zgodnie z wymaganiami eksploatacyjnymi sieci elektroenergetycznej.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią realizację polityki przestrzennej Miasta i Gminy Gąbin i zapewniają zgodność z przekazanymi przez Energa-Operator S.A. wytycznymi, gwarantując możliwość prowadzenia przyszłych prac projektowych i realizacyjnych w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej na obszarze gminy.

Na bazie procedur planistycznych wskazuje się informacje od Polskich Sieci Elektroenergetycznych („PSE”) (Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym Warszawa):

1. *w części graficznej oznaczyć przebieg przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Konin-Sochaczew wraz z zakresem pasa technologicznego o szerokości 50 metrów (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) (elementy te mogą być następnie zamieszczane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz warunkach zabudowy tworzonych na podstawie planu ogólnego);*
2. *w części tekstowej wprowadzić informację o szerokości pasa technologicznego dla napowietrznej linii przesyłowej o napięciu 220 kV relacji Konin-Sochaczew i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenu występujących w pasach technologicznych:*
 - a) *zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;*

- b) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
 - d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
 - e) dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć (stacji i linii), minimalna odległość między rzutem poziomym istniejącej sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania dopuszcza budowę elektrowni, winna być równa lub większa od trzykrotności maksymalnej średnicy wirnika wraz z łopatom (3D) albo równa lub większa od dwukrotności maksymalnej całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej (2H) w zależności od tego, która z tych wartości jest większa,
 - f) w przypadku gdy odległość L pomiędzy turbiną wiatrową a linią zawiera się w przedziale $5,5D \leq L \leq 3,5D$ (gdzie D - średnica koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej wyrażona w metrach) należy zapewnić, aby przewody odgromowe wszystkich przesł linii, które w całości lub częściowo znajdują się w odległości mniejszej lub równej niż $5,5D$, były wyposażone w czynną ochronę przeciwdrganiową. Poprzez odległość L rozumie się najkrótszy odcinek pomiędzy osią turbiny wiatrowej a osią linii (zapis dotyczy tylko linii bez ochrony przeciwdrganiowej na przewodach odgromowych);
 - g) lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
3. zapisy i oznaczenia graficzne dotyczące elektroenergetycznej sieci przesyłowej były oddzielone od zapisów dotyczących elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), których właścicielem jest spółka dystrybucyjna.

W części uzasadnienia graficznego do projektu planu uwzględniono przebieg przesyłowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Konin-Sochaczew wraz z zakresem pasa technologicznego o szerokości 50 metrów (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), a resztę uwzględniono w zakresie tekstowym powyżej, zgodnie ze wskazaniem PSE. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania stanowią realizację polityki przestrzennej Miasta i Gminy Gąbin i zapewniają zgodność z przekazanymi przez PSE wskazaniem.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Gąbin zasilane jest gazem ziemnym typu E poprzez gazociąg DN 200 mm relacji Leśniewice – Pacyna – Gąbin. W mieście znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia o przepustowości $Q = 5\,000\text{ m}^3/\text{h}$. Przez obszar gminy przebiegają również rurociągi paliwowe DN 250 Płock – Mościska – Emilianów oraz DN 400 Płock – Koluszki.

Według danych z 2022 roku długość czynnej sieci gazowej ogółem wyniosła 42 776 m, co oznacza znaczny wzrost w porównaniu do roku 2017. Liczba czynnych przyłączy do budynków ogółem (mieszkalnych i niemieszkalnych) wyniosła 483 sztuki, z czego 320 to przyłącza do budynków mieszkalnych. Liczba odbiorców gazu ogrzewających mieszkania gazem wyniosła 517 gospodarstw, a zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań osiągnęło poziom 8 734 MWh.

Rozwój sieci gazowej jest jednym z priorytetów, a dostęp do gazu sieciowego systematycznie się zwiększa. Wskazano również na konieczność dalszej rozbudowy infrastruktury gazowej, co pozwoli

na ograniczenie emisji zanieczyszczeń i poprawę jakości powietrza poprzez zastępowanie tradycyjnych źródeł ciepła bardziej ekologicznymi rozwiązaniami.

Ropociągi przesyłowe dalekosiężne

Zgodnie z pismem PERN S.A. znak: ENA.432.000284.2025 z 16 kwietnia 2026 roku poniżej wskazano następujące informacje.

„Przez teren gminy przebiega przesyłowa infrastruktura naftowa PERN S.A. w postaci rurociągów naftowych DN 250 i DN 400 wraz z linią światłowodową. Dla rurociągu naftowego DN 250 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m (po 6 m na stronę), której środkiem jest oś rurociągu. Dla rurociągu naftowego DN 400 należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 16 m (po 8 m na stronę), której środkiem jest oś rurociągu.

Strefa bezpieczeństwa ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo, pas zieleni. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów, itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości minimum 15 m od osi rurociągów naftowych oraz od ogrodzenia stacji zasuw”.

Powyższe wskazania PERN S.A. zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego.

Reasumując, należy wskazać, iż projekt planu ogólnego uwzględnia rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

w. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyniki audytu krajobrazowego są brane pod uwagę w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Na podstawie art. 39 ust. 3 tej ustawy, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się między innymi rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. Przy opracowywaniu planu ogólnego uwzględnia się zarówno zalecenia i wnioski z audytu krajobrazowego, jak i krajobrazy priorytetowe. Projekt tego planu podlega zaopiniowaniu przez zarząd województwa w zakresie odpowiednich zadań samorządowych oraz uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla obszaru Miasta i Gminy Gąbin zidentyfikowano następujące typy krajobrazu w ramach ww. Audytu.

Tabela nr 24 Typ krajobrazu według audytu

Lp.	Typ	Podtyp	Podtyp – charakterystyka	Rzeźba	Powierzchnia [ha]	Udział w obszarze Gminy
1	1a	1. Wód powierzchniowych	Jeziora	Krajobrazy dolin	0,589915	0,00
2	1b	1. Wód powierzchniowych	Systemy wód płynących	Krajobrazy dolin	260,6036	1,78

3	2a	2. Bagiennie-łąkowe - głównie bezleśne	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy dolin	256,6964	1,76
4	3a	3. Leśne	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy dolin	3516,374	24,05
5	3b	3. Leśne	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy dolin	1010,129	6,91
6	3c	3. Leśne	Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych	Krajobrazy dolin	520,8404	3,56
7	6b	6. Wiejskie	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Krajobrazy dolin	1327,627	9,08
8	6d	6. Wiejskie	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy równinne	7264,134	49,68
9	6g	6. Wiejskie	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Krajobrazy dolin	171,8448	1,18
10	8c	8. Podmiejskie i osadnicze	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	Krajobrazy dolin	81,98306	0,56
11	9a	9. Miejskie	Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy równinne	210,6311	1,44

Źródło: MBPR

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia gruntów leśnych w ramach stref otwartych (SO) z zakazem zabudowy
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO pod grunty leśne. Dodatkowo w strefach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowych tereny lasów zostały uwzględnione
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Profile podstawowe i dodatkowe stref umożliwiają ich realizację
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO pod tereny otwarte, parametry urbanistyczno-architektoniczne oraz odpowiednie profile dodatkowe.
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jednostek samorządu terytorialnego (jst) w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Współpraca z gminami ościennymi w toku przygotowania planu ogólnego
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref otwartych.

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Ograniczenie w parametrach urbanistyczno-architektonicznych (PBC, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy) oraz wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, w tym stref otwartych.

- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Maksymalizacja uwzględnienia klas II-III w ramach stref otwartych oraz stref produkcji rolnej

- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Dopuszczenie możliwości realizacji w planie ogólnym zagospodarowania terenów pod cele dla rozwoju turystyki i rekreacji (w ramach określonych stref uwzględniono profile dodatkowe, tj.: tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasów, tereny wód, tereny rekreacji indywidualnej)

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Uwzględnienie wyznaczenia stref produkcji rolnej oraz otwartych, w tym maksymalizacja uwzględnienia klas II-III w ramach stref otwartych oraz stref produkcji rolnej

- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO z zakazem zabudowy oraz stref produkcji rolnej na terenach niezabudowanych z m.in. profilem dodatkowym, tj. tereny rolne z zakazem zabudowy

- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SO z zakazem zabudowy oraz stref produkcji rolnej na terenach niezabudowanych z m.in. profilem dodatkowym, tj. tereny rolne z zakazem zabudowy. Dodatkowo koncentracja zabudowy mieszkaniowej przy głównych drogach.

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref SG z ograniczeniami wynikającymi wyłącznie z potrzeb gospodarczych w tym zakresie. Uwzględniono ustalenia planów miejscowych obowiązujących w tym zakresie.

- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref, w tym zwłaszcza stref gospodarczych w lokalizacjach, które w miarę możliwości nie są zlokalizowane w pobliskich strefach mieszkaniowych.

- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Zapisy do ograniczania parametrów wysokości zabudowy, wyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych oraz wskazywania odpowiednich stref planistycznych na terenach wskazanych powyżej.

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem

obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Zapisy do ograniczania parametrów wysokości zabudowy, wyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych oraz wskazywania odpowiednich stref planistycznych na terenach wskazanych powyżej.

- Wzmacnianie działań edukacyjnych i promocyjnych związanych z dziedzictwem przyrodniczym i kulturowym

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wskazywanie w projekcie planu ogólnego uwarunkowań związanych z dziedzictwem przyrodniczym i kulturowym, m.in. poprzez wskazywanie obszarów chronionych konserwatorsko, wskazania form ochrony przyrody.

- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym: Wyznaczenie stref, które umożliwiają rozwój turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu – strefy otwarte, które zawierają możliwości utrzymania / realizacji dolesień, ustalenia co do realizacji terenów komunikacji, etc.

Na terenie Miasta i Gminy Gąbin nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych.

x. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym Miasta i Gminy Gąbin:

- 1) uwzględniono ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. użytek ekologiczny, rezerваты przyrody i tereny leśne)
- Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
- Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III
- Wyznaczenie stref górniczych ograniczonych do obszarów predysponowanych do ich objęcia z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych
- Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską

- 2) uwzględniono występowanie złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji
Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref górniczych ograniczonych do obszarów predysponowanych do ich objęcia (uwzględniająca m.in. tereny i obszary górnicze)

- 3) uwzględniono zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- Uwzględnienie terenów pod infrastrukturę w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami (w profilu podstawowym stref uwzględnienie terenów infrastruktury technicznej)
 - Uwzględnienie systemów transportowych i komunikacji publicznej poprzez uwzględnienie terenów dróg (odpowiednio w strefach infrastrukturalnych i komunikacji)
 - Uwzględnienie odpowiednich wartości powierzchni biologicznie czynnych na rzecz urządzania i kształtowania terenów zieleni (m.in. w wyznaczonych strefach otwartych).
- 4) uwzględniono konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:
- Uwzględnienie terenu pod infrastrukturę w zakresie oczyszczania ścieków (wyznaczona strefa infrastruktury SI)
 - Uwzględnienie w każdej ze stref terenów infrastruktury technicznej
 - Uwzględnienie terenu pod infrastrukturę w zakresie oczyszczania ścieków
 - Wyznaczenie stref otwartych (m.in. użytek ekologiczny, rezerваты przyrody i tereny leśne)
 - Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
 - Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III
 - Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską
- 5) zapewniono ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:
- Wyznaczenie stref otwartych (m.in. obejmujące użytek ekologiczny, rezerваты przyrody, obszary Natury 2000)
 - Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III
 - Ograniczenia co do wysokości parametrów zabudowy na terenach z obiektami pod ochroną konserwatorską
- 6) co do potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom informuje się, iż wyznaczono dla nich odpowiednie strefy planistyczne
- 7) uwzględniono inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi
Uwarunkowanie uwzględnione w planie ogólnym poprzez:
- Ograniczenie w wyznaczaniu nowych stref planistycznych z możliwością zabudowy
 - Wyznaczenie stref otwartych (m.in. użytek ekologiczny, rezerваты przyrody i tereny leśne)
 - Wyznaczenie stref produkcji rolniczej z profilem dodatkowym, tj. pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
 - Ograniczenie co do możliwości realizacji zabudowy nierolniczej na użytkach rolnych klas II-III

y. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Gąbin

Przedmiotowe zapotrzebowanie na zabudowę wyliczono na podstawie *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Warszawa, dnia 22 grudnia 2023 r. Poz. 2758) („Rozporządzenie”)*.

Należy wskazać, iż przed dniem przekazania do opiniowania i uzgodnienia najbardziej aktualnymi danymi są dane wskazane poniżej.

Posłużono się wzorem do obliczenia przedmiotowego zapotrzebowania:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie i mieście Gąbin na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3 * P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2 * P_0 - P_{-20}$$

Poniżej podaje się dane wsadowe i wynikowe co do przedmiotowego wyliczenia zapotrzebowania.

Dane wsadowe do obliczenia ZAP:

- **P₀** = 33,80 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 roku w Mieście i Gminie Gąbin)¹
- **P₋₁₀** = 28,60 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 roku w Mieście i Gminie Gąbin)²
- **P₋₂₀** = 23,90 m² (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 roku w Mieście i Gminie Gąbin)³
- **M₂₀** = 10 824 (prognozowana liczba mieszkańców Miasta i Gminy Gąbin w 2044 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększone o 5%, zgodnie z Rozporządzeniem)⁴
- **PUM₀** = 375 129 m² (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Mieście i Gminie Gąbin w 2024 roku)⁵

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca wyniosła:

$$P_{20} = 3 * P_0 - 2P_{-10} = 44,2$$

$$P_{20} = 2 * P_0 - P_{-20} = 43,7$$

¹ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

² Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

³ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

⁴ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

⁵ Bank Danych Lokalnych GUS (Gospodarka mieszkaniowa i komunalna; Zasoby mieszkaniowe)

Do dalszych wyliczeń wartość (P_{20}) przyjęto na poziomie 44,20.

Mając na względzie powyższe dane i wyliczenia, zapotrzebowanie na zabudowę (ZAP) wyliczono według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 10\,824 - \frac{375\,129}{44,20} = \underline{2\,337}$$

Na podstawie powyższych obliczeń zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Mieście i Gminie wyniosło 2 337 mieszkańców.

6. Wykaz tabel i rysunków

Tabela nr 1	Wykaz planów miejscowych obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Gąbin
Tabela nr 2	Strefy planistyczne z informacjami co do zawartości profili
Tabela nr 3	Wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych mieszkaniowych w Mieście i Gminie Gąbin
Tabela nr 4	Siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029)
Tabela nr 5	Gatunki zwierząt innych niż ptaki, będące przedmiotem ochrony na Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029)
Tabela nr 6	Wykaz terenów ochrony pośredniej ujęć wód na terenie Miasta i Gminy Gąbin
Tabela nr 7	Wykaz ujęć wód
Tabela nr 8a	Wykaz obszarów górniczych
Tabela nr 8b	Wykaz terenów górniczych
Tabela nr 9	Wykaz udokumentowanych złóż
Tabela nr 10	Rejestr zabytków (1/2) - Miasto
Tabela nr 11	Rejestr zabytków (2/2) – Miasto
Tabela nr 12	Ewidencja zabytków (1/2) – Miasto
Tabela nr 13	Ewidencja zabytków (2/2) – Miasto
Tabela nr 14	Ewidencja archeologiczna – Miasto
Tabela nr 15	Rejestr zabytków (1/2) – obszar wiejski
Tabela nr 16	Rejestr zabytków (2/2) – obszar wiejski
Tabela nr 17	Ewidencja zabytków (1/2) – obszar wiejski
Tabela nr 18	Ewidencja zabytków (2/2) – obszar wiejski
Tabela nr 19	Ewidencja archeologiczna (1/2) – obszar wiejski
Tabela nr 20	Ewidencja archeologiczna (2/2) – obszar wiejski
Tabela nr 21	Użytki w Gminie Gąbin (obszar wiejski)
Tabela nr 22	Użytki w Mieście Gąbin (obszar miejski)
Tabela nr 23	Obiekty infrastruktury społecznej
Tabela nr 24	Typ krajobrazu według audytu
Rysunek nr 01	Obszar Natura 2000 Doliny Środkowej Wisły (kod PLB140004) na tle granic gminy Gąbin oraz obrębów Jordanów, Dobrzyków, Nowy Troszyn
Rysunek nr 02	Mapa Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) – 1/2
Rysunek nr 03	Mapa Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029) – 2/2
Rysunek nr 04	Mapa ustaleń do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Gąbin, Słubice i Słupno, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin Bodzanów, Gąbin, Słubice i Słupno, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych
Rysunek nr 05	Fragment rezerwatu przyrody Kępa Wykowska na tle granic gminy Gąbin oraz obrębu Nowy Troszyn wraz z fragmentem jej otuliny (żółtym kolorem wskazanej)
Rysunek nr 06	Mapa ustaleń do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno i Gąbin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno i Gąbin, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych
Rysunek nr 07	Rezerwat przyrody Ławice Troszyńskie na tle granic gminy Gąbin oraz obrębu Nowy Troszyn z otuliną (żółtym kolorem wskazana)
Rysunek nr 08	Pomniki przyrody w Gminie Gąbin
Rysunek nr 09	Lokalizacja ujęć wód
Rysunek nr 10	Fragment pradoliny rzeki Środkowa Wisła (Włocławek – Płock) wraz z obszarem zagrożenia powodzią od wód gruntowych wraz ze wskazaniem położenia gminy Gąbin w obszarze subniecki warszawskiej (nr 215; 2151)