



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 listopada 2022 r.

Poz. 11850

### UCHWAŁA NR 325/LIII/2022 RADY MIASTA I GMINY GĄBIN

z dnia 30 września 2022 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czeremno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz.503 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 172/XXIV/2020 z dnia 17 lipca 2020r., Nr 244/XXXIX/2021 z dnia 30 września 2021 r. oraz Nr 316/LI/2022 z dnia 20 lipca 2022 r., Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

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

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

2. Zakres planu obejmuje tereny działek ewidencyjnych:

- Nr ewid. 190/2, 189/17, 189/4 w obrębie geodezyjnym Dobrzyków,
- Nr ewid. 260, 34, 189 w obrębie geodezyjnym Gąbin,
- Nr ewid. 330/4 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie, o powierzchni około 30 ha wskazane na rysunkach planu.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3, 4;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 6.

### § 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

#### 2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

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

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty;

- 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związane z gruntem;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
  - a) handel detaliczny, gastronomia,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
  - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczone symbolem **US**;
- 3) tereny usług oświaty oznaczone symbolem **UO**;
- 4) tereny parkingu oznaczone symbolem **KP**;
- 5) tereny lasu oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **Z**;
- 7) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) drogi dojazdowe - **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**.

## **Rozdział 2.** **Ogólne ustalenia Planu**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz obiektów architektury ogrodowej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Tereny objęte planem wskazane na zał. Nr 1, 4 położone są w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto teren wskazany na zał. nr 1 usytuowany jest w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego;
  - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **2US, 3US, 4US**, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień nadwodnych, śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych;
- 4) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek i naturalnych zbiorników wodnych;
- 5) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 7) czynna ochrona ekosystemów leśnych i łąkowych,
- 8) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

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

- 1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zagospodarowanie tej zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych i drzewostanów leśnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 4) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 5) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 7) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie - teren objęty planem w Dobrzykowie (zał. Nr 1) położony jest w obszarze zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5-2 m, obowiązuje wyniesienie podłogi parteru 0,7 m na poziom terenu, zakaz realizacji piwnic.

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

1. Walory kulturowe związane z położeniem w strefie konserwatorskiej posiada:

1) część terenu działki nr ewid. 190/2 w miejscowości Dobrzyków położona w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego pw. św. Stanisława biskupa wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 154 z dnia 12.04.1980r.).

2. W granicach terenu **IKP** wymienionych w ust. 1 obowiązuje:

- 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form;
- 2) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych;
- 3) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów uwzględnić wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 4) kształtowanie zabudowy zgodnie z § 9 ust. 16.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

4. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych ze względu na dziedzictwo archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

- 1) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Grabie Nowe Nr 14 (AZP 52-54/72), Grabie Nowe Nr 13 (AZP 52-54/71), Grabie Nowe Nr 12 (AZP 52-54/70) na działce Nr ewid. 330/4 w obrębie Nowe Grabie;
- 2) strefa ochrony stanowiska archeologicznego Dobrzyków Nr 10 (AZP 51-54/57) na działce Nr ewid. 189/17 w obrębie Dobrzyków.

5. W granicach stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 4 obowiązuje:

- 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 2) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Ochrona krajobrazu kulturowego związanego z otoczeniem historycznej struktury przestrzennej wymienionej w ust. 1 wymaga:

- 1) realizacji zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia;
- 2) zlikwidowanie elementów dysharmonizujących;
- 3) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.** Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej w mieście Gąbinie, w miejscowości Nowe Grabie poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Gąbinie,

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej  $\varnothing$  110mm;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnej oczyszczalni ścieków dla terenu **UO**;
- 4) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne, zbiorniki infiltracyjne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej;

- 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów **ZL**) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu zachować istniejącą sieć dystrybucyjną energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikającą z jej istnienia obostrzenia;
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami wg zasad:

- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach wiejskich.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem mogą występować urządzenia melioracji wodnych - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:

- 1) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

- 2) **KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg **KDD**;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. **1KP** – teren parkingu związany z obsługą ruchu drogowego:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową (m.in. parkingów, ścieżek), obiektów infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów służących utrzymaniu porządku;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość obiektów do 6 m;
- 4) geometria dachów – kąt nachylenia 3-20°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;

3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

- a) 2 miejsca na terenie **UO**, 1 miejsce na terenach **1-3US**,
- b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

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

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

##### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

##### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

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

##### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

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

##### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.**

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

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

##### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej;

- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,72;
- 5) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §7 ust.1 pkt 1;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

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

### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.**

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-4US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku związane z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi na terenie **3US**, usługi zdrowia, uzdrowiskowe i obiekty odnawialnych źródeł energii z zakresu geotermii na terenach **2US, 3US, 4US**, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki) oraz obiekty architektury ogrodowej, zieleń urządzona.

### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 56% powierzchni działki budowlanej;
- 4) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach **3US**;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie **2US, 3US, 4US**;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,01-0,3 na terenie **1US**, w granicach 0,1-0,48 na pozostałych terenach;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków na terenie **1US** do 9 m, na pozostałych terenach do 12 m, maksymalna wysokość budowli sportowych do 9 m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

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

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.**

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL-4ZL** ustala się:

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

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 4) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny rekreacji.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz nawożenia azotowego;
- 6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;
- 7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;
- 8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;
- 9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych oraz obiektów zabezpieczenia przeciwpowodziowego;
- 10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;
- 11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 13) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych

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

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

**§ 17.** W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 218/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005 r. oraz Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 219/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005 r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

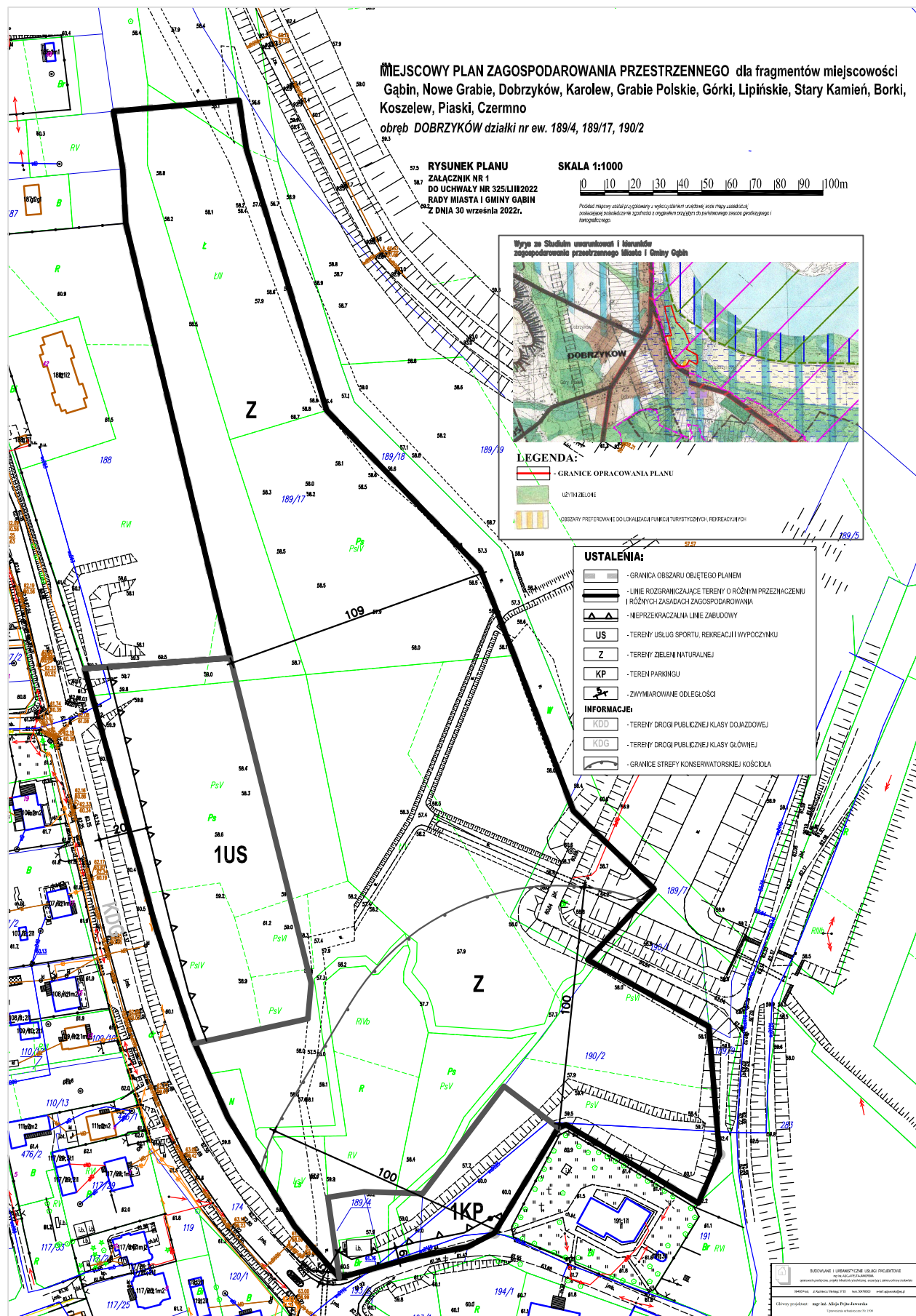
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

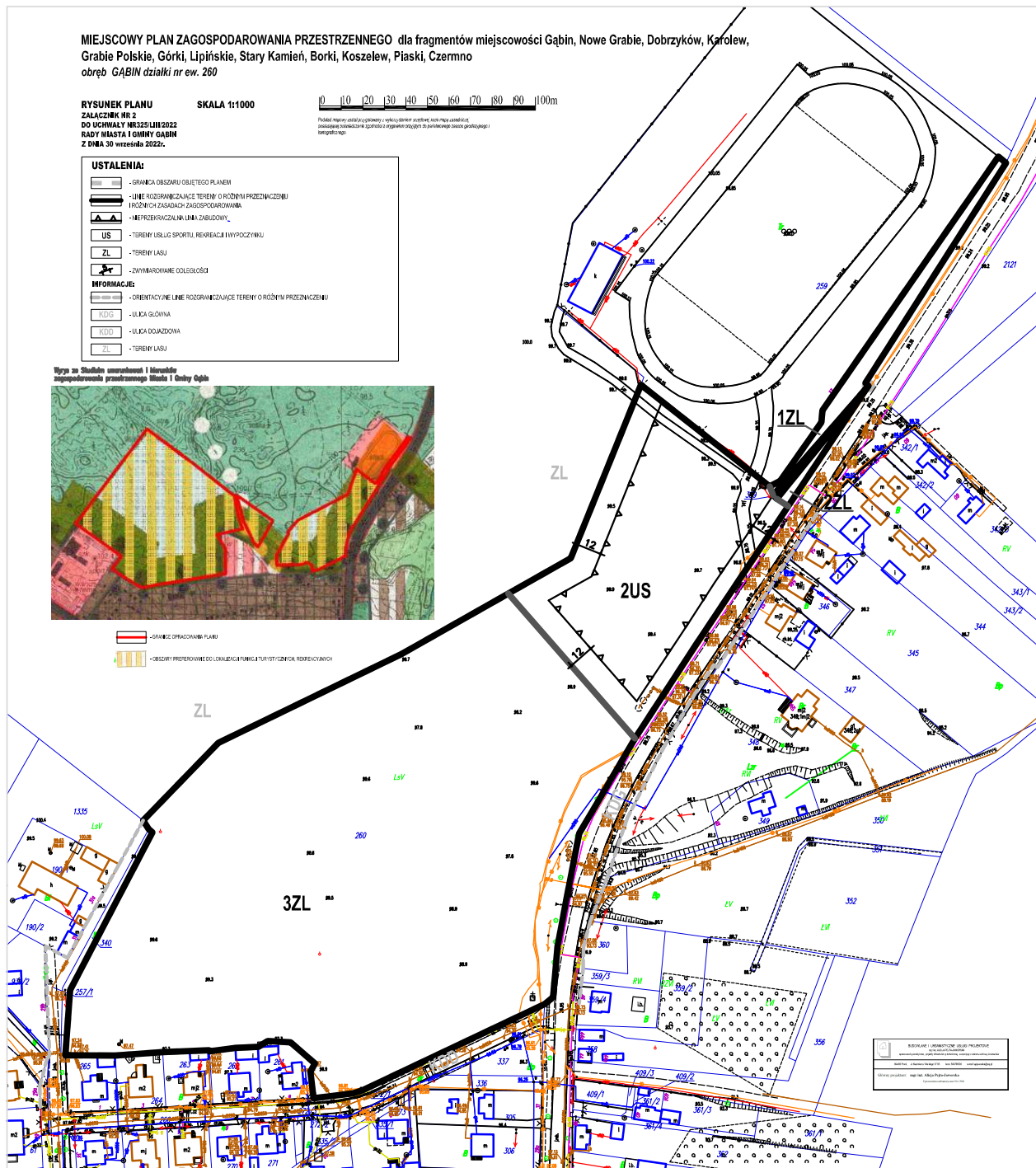
**§ 19.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

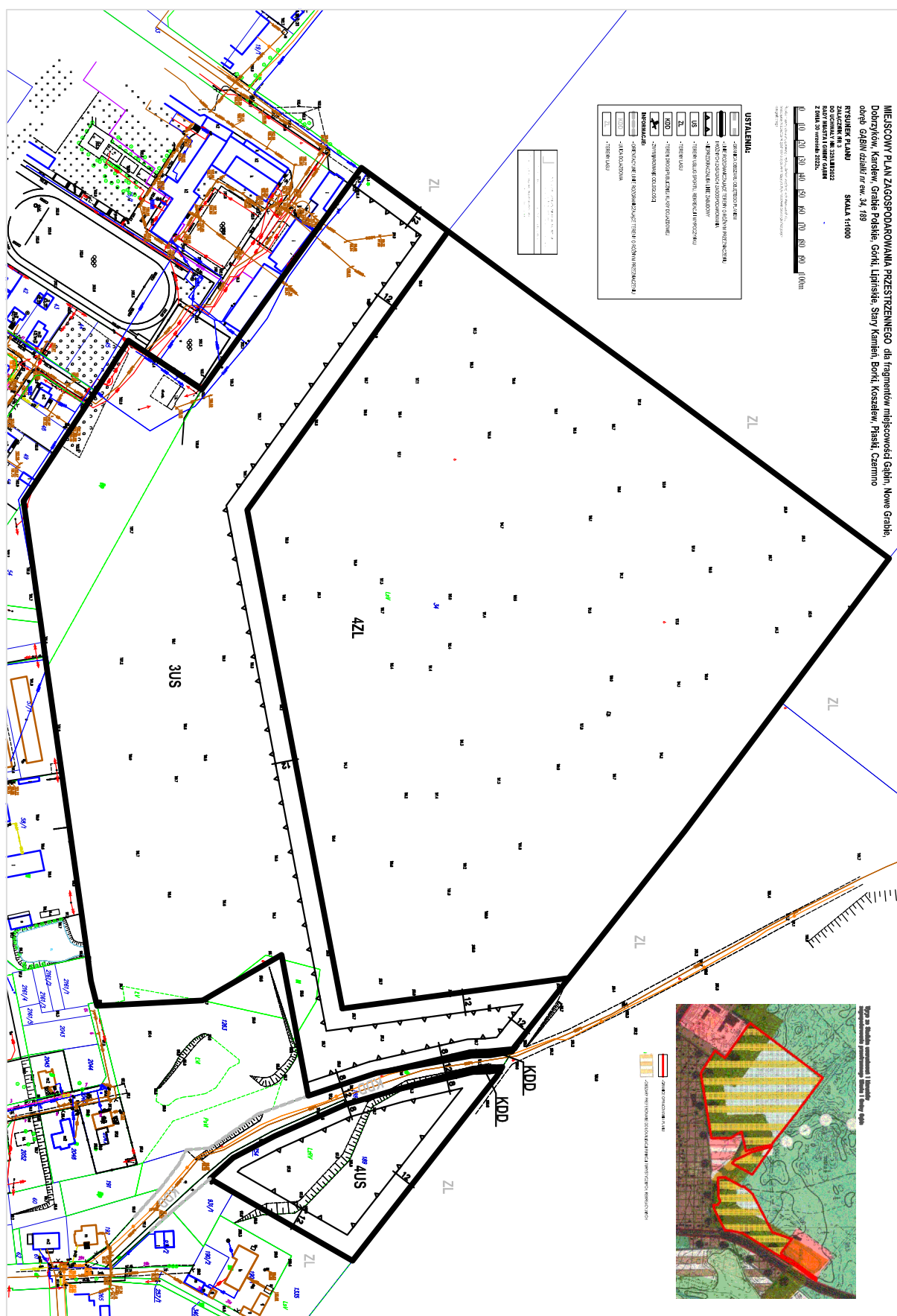
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta i gminy.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin

**Edward Wilgocki**







**Z DNIA 30 września 2022r.**

Podobnie możemy badać przybliżony i wykorzystaniem szeregu Neuma, mamy ascedującą postępującą postępującą zyskowność z kryterium przeliczeń do państwa naszego zasobu państwa naszego krajowego naszego



• LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

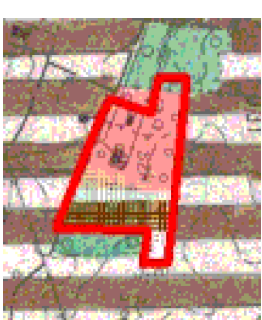
- |  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | I KROZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA           |
|  | - NIEPRZEKRACZALNA LINIE ZABUDOWY              |
|  | - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNE |

- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

- ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

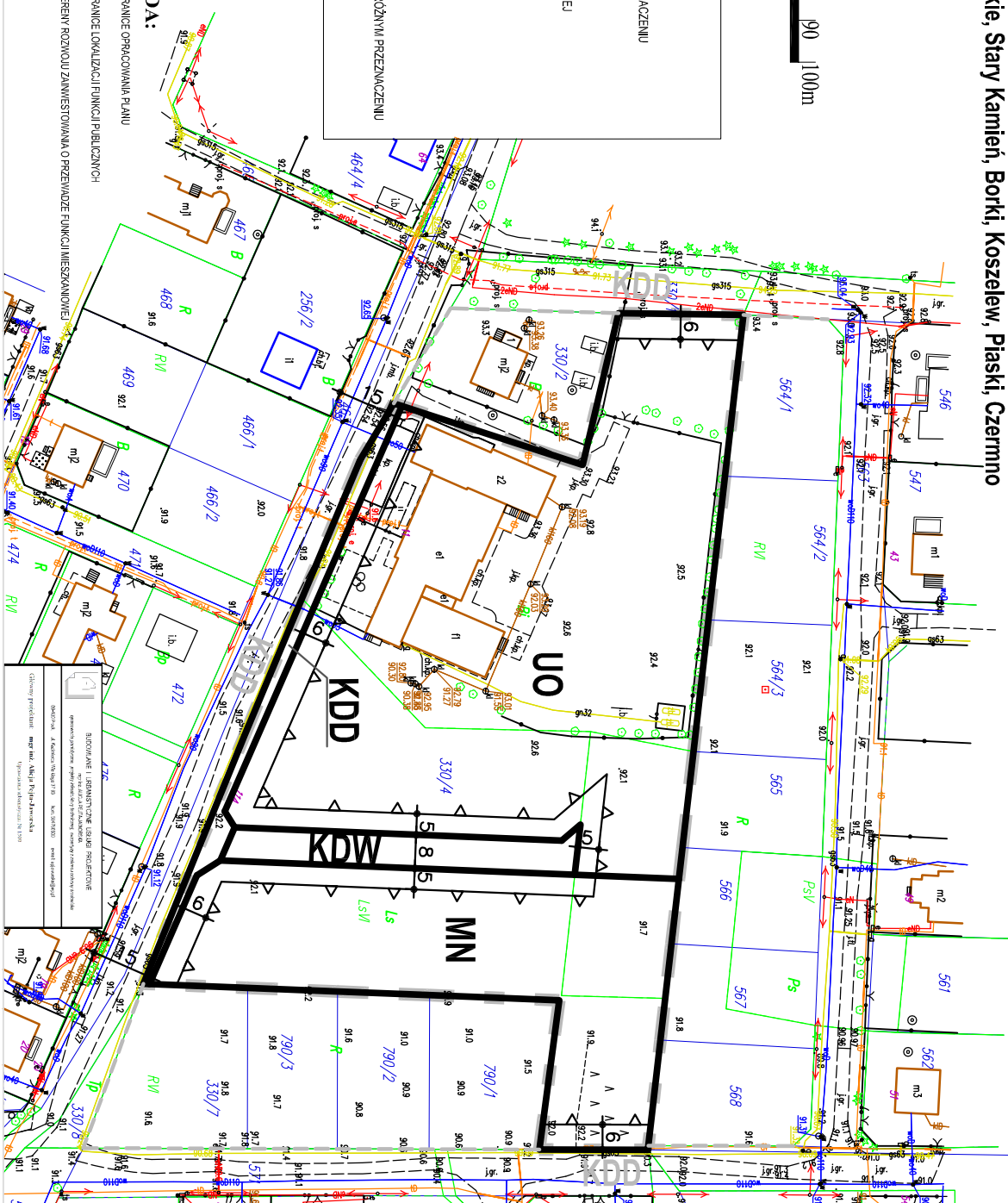
KDD

**Wzrós ze Studium warunków i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin**



## - GRANICE OPRAWOWANIA PLANU

- GRANICE LOKALIZACJI FUNKCJI PUBLICZNYCH



**Załącznik Nr 5**  
**do Uchwały Nr 325/LIII/2022**  
**Rady Miasta i Gminy Gąbin**  
**z dnia 30 września 2022 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
**PROJEKTU Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości**  
**Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermino**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy<br>Załącznik do Uchwały nr 325/LIII/2022 z dnia 30.09.2022 r. |                       | Uwagi |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------|
|     |                   |                                                                             |               |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                                | uwaga nieuwzględniona |       |
| 1   | 2                 | 3                                                                           | 4             | 5                                              | 6                                                                | 7                                                       | 8                     | 9                                                                                                 | 10                    | 11    |
|     |                   |                                                                             | NIE WNIESIONO |                                                |                                                                  |                                                         |                       |                                                                                                   |                       |       |

Załączniki: brak

**Załącznik Nr 6**  
**do Uchwały Nr 325/LIII/2022**  
**Rady Miasta i Gminy Gąbin**  
**z dnia 30 września 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew, Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borki, Koszelew, Piaski, Czermno” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia dróg KDD do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie około 70 500,- zł.
2. w prognozowanym okresie nie przewiduje się wydatków na budowę dróg KDD i KDW (będących własnością gminy),
3. budowa sieci wodociągowej - zabudowa będzie zaopatrywana w wodę poprzez budowę przyłączy od istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej – nie przewiduje się kosztów związanych z budową wodociągów.
4. budowa sieci kanalizacyjnej – zabudowa w Gąbinie ma możliwość odprowadzenia ścieków do istniejących systemów kanalizacji – nie przewiduje się kosztów związanych z budową sieci.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2032 i w tym okresie mogą obciążać budżet miasta i gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji ze względu na niepewność procesów rozwojowych.