



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 kwietnia 2023 r.

Poz. 4831

### UCHWAŁA NR 368/LIX/2023 RADY MIASTA I GMINY GĄBIN

z dnia 23 lutego 2023 r.

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

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 2023 r., poz. 40), 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 2020 r., Nr 244/XXXIX/2021 z dnia 30 września 2021 r. i Nr 316/LI/2022 z dnia 20 lipca 2022 r., Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

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

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

2. Zakres planu obejmuje tereny działek ewidencyjnych Nr 121 w obrębie geodezyjnym Koszelew, Nr 180/3 w obrębie geodezyjnym Czermno, Nr 79/7 w obrębie geodezyjnym Lipińskie, o powierzchni około 1,1 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 4;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 5.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

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

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

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

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty;
- 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 7) **powierzni 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 wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej oznaczone symbolem **ML/MN**;
- 4) tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny zabudowy usługowej i parkingu oznaczone symbolem **U/KP**;
- 6) tereny rolne oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) poszerzenie drogi zbiorczej - **KDZ**.

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

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego oraz lokalizowanych na terenach **U** i **U/KP**;

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

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

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

- 1) północna część terenu działki nr ewid. 121 w miejscowości Koszelew położona w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 92 z dnia 23.03.1962 r.);

2. W granicach terenów U wymienionych w ust. 1 obowiązują:

- 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 § 13 ust. 2, 3.

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 Czermno nr 5 (AZP 53-55/9), Czermno nr 7 (AZP 53-55/11), Czermno nr 6 (AZP 53-55/10).

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 4:

- 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) zlikwidowanie elementów dysharmonizujących;
- 2) 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.

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

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie indywidualnych i lokalnych oczyszczalni ścieków:

- 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 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 – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) w strefie ochronnej (pas technologiczny) linii napowietrznej 15 kV w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
  - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
  - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych.

4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

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

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach wiejskich.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o min. średnicy 60mm;

2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

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

1) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

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

1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 1453W w klasie zbiorczej:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 drogi **KDZ**;

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. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000m<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) 1 miejsce na terenach U, US,
  - 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 **MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego, urządzenia rekreacji, zabudowa gospodarcza.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 32% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,72;
- 5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10,8m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 3-45°.

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

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

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800m<sup>2</sup>.**

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) funkcja usługowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% 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) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, maksymalna wysokość budowli sportowych do 9m;

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

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki).

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust. 15;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,;
- 6) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,72;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku realizacji funkcji uzupełniającej mieszkaniowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

**3. Zasady kształtowania zabudowy:**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej i parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki).

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,72;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m;
- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

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

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się utrzymanie i lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 3) dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych na następujących warunkach:
  - a) stosowanie materiałów naturalnych,
  - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
  - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 7) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

### **§ 16. 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**

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

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin

**Edward Wilgocki**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**dla fragmentów miejscowości Gablin, Nowe Grabie, Dobrzyków, Karolew,**  
**Grabie Polskie, Górki, Lipińskie, Stary Kamień, Borcki, Koszelew, Piaski, Czernno**  
**obręb LIPIŃSKIE działka nr ew. 79/7**

**RYSunEK PLANU** SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 2  
 DO UCHWAŁY NR 368/LX/2023  
 RADY MIASTA I GMINY GABLIN  
 Z DNIA 23 lutego 2023 r.



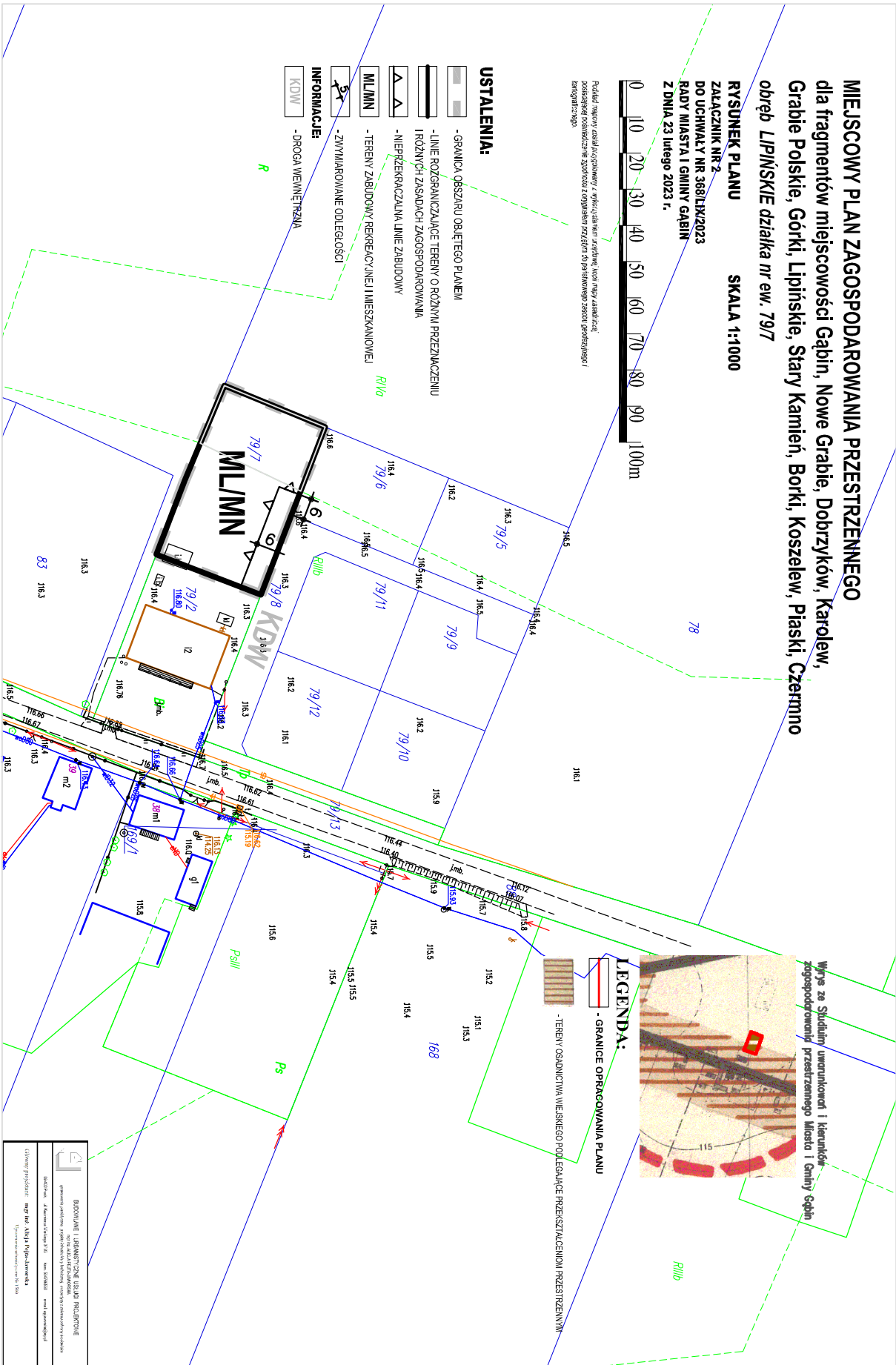
Podział terytorii ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wytycznymi zawartymi w załączniku nr 2 do uchwały nr 368/LX/2023 Rady Miasta i Gminy Gablin z dnia 23 lutego 2023 r.

**USTALENIA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNA LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY REKREACyjNEJ I MIESZKANOWEJ
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI
- DROGA WEWNĘTRZNA

**INFORMACJE:**

KDW



Wzrost Składnik uwzględniony i kierunek zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gablin

**LEGENDA:**

- GRANICE OPRAGOWANIA PLANU
- TERENY OSOBNICTWA WIEŚNIEGO PODLEGAJĄCE PRZEKształCENIOM PRZESTRZENNYM

**BUREAU I BIRMOWANIE ILSUBI PRACOWNIA**  
 ul. Wolności 10, 05-110, Karolew  
 tel. 22 750 00 00, fax 22 750 00 01  
 e-mail: biuro@ilsubi.pl, www.ilsubi.pl

autor projektu: mgr inż. Adam Kopycki  
 rysunek: mgr inż. Adam Kopycki



**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr 368/LIX/2023  
Rady Miasta i Gminy Gąbin  
z dnia 23.02.2023r.**

**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, Czermno**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Załącznik do Uchwały nr 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 5  
do Uchwały Nr 368/LIX/2023  
Rady Miasta i Gminy Gąbin  
z dnia 23.02.2023 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. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.