

dnia 23. 06. 2023

Z up. Burmistrza

mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami

UCHWAŁA NR 286/XLV/2022
RADY MIASTA I GMINY GĄBIN
z dnia 30 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 115/XVII/2019 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 6 grudnia 2019r.,

Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

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

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

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

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

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

dnia 23. 06. 2023

Z 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej - Zał. Nr 15.

mgr inż. **Piotr Kwiatkowski**

Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Rolniczej i Gospodarki Leśnej

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg;
- 6) granice strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej;
- 7) 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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

dnia 23. 06. 2023

Z up. Burmistrza
mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami

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

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

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

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania 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) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację określonej (w ustaleniach szczegółowych) dla poszczególnych terenów wielkości powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Tereny objęte planem wskazane na zał. Nr 5-12 położone są w granicach Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ponadto teren wskazany na zał. nr 11 usytuowany jest w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi m.in:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

str. 3 / 12

dnia 23. 06. 2023

Z up. Burmistrza

mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PE, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;

2) zakaz likwidowania i niszczenia naturalnych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych - ochrona i maksymalne utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;

3) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych;

4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;

5) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem dopuszczonego przepisami odrębnymi wydobywania kopalin ze złóż;

6) działki Nr ewid. 43/11 i 43/12 w obrębie geodezyjnym Górki zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie terenu zagrożonego ruchami masowymi - osuwaniem się mas ziemnych (nr identyfikacyjny terenu 1953 zgodny z bazą danych SOPO - System Ochrony Przeciwośuwiskowej). W granicach zasięgu obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych:

a) posadowienie obiektów musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi osuwiskami,

b) budownictwo na terenie działki powinno być ograniczone i dopuszczone na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych - m.in. przez zaliczenie obiektu budowlanego do odpowiedniej kategorii geotechnicznej,

c) na terenie gdzie nachylenie zbocza przekracza 8° (obszar szczególnych warunków zagospodarowania) dopuszcza się tylko wykorzystanie rolnicze lub leśne;

7) umożliwienie migracji drobnych zwierząt poprzez stosowanie przerw w cokolach ogrodzeń.

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

1) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, zagospodarowanie tej zieleni, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

2) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się realizację w/w przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej realizację celu publicznego;

3) tereny w miejscowości Nowy Troszyn i Nowe Wymysle położone są w obszarze zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły - teren narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - głębokość zalewu wodami o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat: 0,5 - 2 m; obowiązuje wyniesienie podłogi parteru 0,7 m na poziom terenu, zakaz realizacji piwnic;

4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;

6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

8) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami

dnia 23. 06. 2023

siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

- 9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń nieznacznie oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 11) na terenie działki Nr ewid. 312 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymyśle udokumentowano złoża kruszywa naturalnego *Wymyśl Nowe II*, ochrona złóż surowców mineralnych obejmuje:
 - a) dopuszcza się wydobywanie kopalin w ilości określonej koncesji,
 - b) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej,
 - c) racjonalne gospodarowanie złożem,
 - d) gospodarowanie wodami w zakładzie górnictwa prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo Wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości,
 - e) rekultywację terenów poeksploatacyjnych.

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

1. Teren działek nr ewid. 517/2, 748/1 w mieście Gąbinie położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego miasta Gąbina wpisanego do rejestru zabytków - ochronie podlega układ bloków, ich wewnętrzny podział:
 - 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form;
 - 2) szerokość elewacji frontowej budynków – do 20 m, wysokość obiektów do 12m; dachy o kącie nachylenia połaci 20-40°;
 - 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, kontenerowych;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie zabudowy o wartościach kulturowych i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów uwzględnić wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków.
2. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty o walorach kulturowych:
 - 1) dawny zbór menonicki w Nowym Wymyśle wpisany wraz z otoczeniem do rejestru zabytków (nr rej. A-1232) - działka nr ewid. 262 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymyśle,
 - 2) dawna szkoła w Nowym Troszynie wpisana wraz z otoczeniem do rejestru zabytków (nr rej. A-1241) - działka nr ewid. 566 w obrębie geodezyjnym Nowy Troszyn,
 - 3) stanowisko archeologiczne Górki nr 5 (AZP 51-54/45) - działki nr ewid. 250/5, 250/8, 43/11, 43/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 4) stanowisko archeologiczne Górki nr 9 (AZP 51-54/49) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 5) stanowisko archeologiczne Górki nr 8 (AZP 51-54/48) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 6) stanowisko archeologiczne Górki nr 7 (AZP 51-54/47) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 7) stanowisko archeologiczne Górki nr 6 (AZP 51-54/46) - działka nr ewid. 250/12 w obrębie geodezyjnym Górki;
 - 8) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 9 (AZP 52-54/67) - działka nr ewid. 231/13, 690, 694, 711, 718, 719, 720, 717 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,

WYPIS z MPZP
za zgodność z oryginałem

dnia 23. 06. 2023

- mgr inż. Piotr Kwiecień
Kierownik Referatu ds. inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
- 9) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 11 (AZP 52-54/69) - działka nr ewid. 231/13, 711, 718, 719, 717, 720 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie;
 - 10) stanowisko archeologiczne Nowe Grabie nr 10 (AZP 52-54/68) - działka nr ewid. 231/13 w obrębie geodezyjnym Nowe Grabie,
 - 11) stanowisko archeologiczne Nowe Wymysle nr 7 (AZP 52-55/69) - działka nr ewid. 262 w obrębie geodezyjnym Nowe Wymysle.
3. W stosunku do wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 obiektów obowiązuje:
- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od budynku, w której obowiązuje:
 - a) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
 - b) szerokość elewacji frontowej - z tolerancją do 10% w odniesieniu do średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy, wysokość obiektów +/- 10% wysokości obiektów istniejących;
 - 3) zachowanie istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych, dopuszcza się jej konserwację, remonty, adaptację do współczesnych potrzeb;
 - 4) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach wymienionych w ust. 2 pkt 3-11 stanowisk i stref ochrony konserwatorskiej (w odległości 150m od granic stanowiska znajdującej się poza granicami terenu objętego planem) 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.
5. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
6. Ochrona krajobrazu kulturowego związanego z otoczeniem historycznej struktury przestrzennej, poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy w odniesieniu do ust. 1:
- 1) realizacja zabudowy o funkcji nieantagonistycznej w stosunku do otoczenia;
 - 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
 - zachowania i wyeksponowania głównych elementów historycznego układu przestrzennego,
 - ochrony form i sposobów użytkowania terenów (zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania),
 - zlikwidowanie elementów dysharmonizujących,
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

str. 6 / 12

dnia 23. 06. 2023

Z up. Burmistrza

mgr inż. Piotr Kwiatkowski

Główny Referat ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami

- odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymagania bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z uwarunkowań technicznych.
3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg gminny poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.
 5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej w mieście Gąbinie, w miejscowości Górki i Nowe Grabie poprzez budowę sieci grawitacyjno-ciśnieniowej i odprowadzenie ścieków na oczyszczalnię w Gąbinie,
 - 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej grawitacyjnej $\varnothing 110\text{mm}$;
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków – szczególnie we wsi Nowy Troszyn, Nowe Wymysle;
 - 3) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni powyżej 1200 m^2 .
 6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej w mieście;
 - 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 2) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów ZL) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;
 - 3) dla linii napowietrznych 15 kV określono strefy ochronne 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

WYPIS z MPZP
za zgodność z oryginałem

dnia 23. 08. 2023

Z up. Burmistrza
mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Wodnej

- e) 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 łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;
 - 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych na terenach wiejskich.
10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.
11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem mogą występować urządzenia melioracji wodnych - obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:
- 1) rozwiązywanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
- 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 5206W w klasie zbiorczej:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi - zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe i poszerzenia dróg:
 - szerokość w liniach rozgraniczających - według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego.
14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

str. 8 / 12

dnia 23. 06. 2023

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

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej,
- a) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dopuszcza się sytuowanie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. **Zasady kształtowania zabudowy:**
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18 m;

WYPIS z MPZP
za zgodność z oryginałem

dnia 23. 06. 2023

mgr inż. **Piotr Kujatowski**
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Ciepłoty

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

dnia 23. 06. 2023

mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - zgodnie z ustaleniami §8 ust. 3 pkt 2b) t.j.:
 - a) w granicach 7m-9m na działce Nr ewid. 262 w Nowym Wymysłu,
 - b) w granicach 5,5m -7,5m na działce Nr ewid. 566 w Nowym Troszynie;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-50°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90°.

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

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

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,10;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się wydobywanie kopalni wg systemu - na powierzchni nie przekraczającej 2ha i o przewidywanym rocznym wydobyciu poniżej 20 000m³;
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu PE;
- 8) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;
- 9) na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne;
- 10) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych;
- 11) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalni, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- 12) kąty skarp stałych w wyrobisku powinny być wyprofilowane do kąta naturalnego usypu;

dnia 23.06.2023

Z up. Burmistrza
mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Ziem Publicznych

- 5) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących
zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych;
6) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

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

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

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

Uchyła się Uchwałą Nr 256/XLI/2021 Rady Miasta i Gminy Gąbin z 19 listopada 2021 r.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Edward
Ryszard
Wilgocki

Elektronicznie
podpisany przez
Edward Ryszard
Wilgocki
Data: 2022.04.07
08:58:55 +02'00'

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentów miejscowości Gąbin, Nowe Grabie, Górki, Nowe Wymysle, Nowy Troszyn, Ludwików obręb NOWE WYMYŚLE działka nr ew. 262

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR 286/XLV/2022
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 marca 2022r.

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urządzeń kody mapy zasadniczej, posiadającej poświadczenie zgodności z oryginałem przy użyciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin



WYRYS z MPZP
za zgodność z oryginałem

dnia 23.08.2023

Z up. Burmistrza
mgr inż. Piotr Kwiatkowski
Kierownik Referatu ds. Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Gospodarki Gruntami

LEGENDA:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- OBSZARY ROLNE POZOSTAŁE

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI

INFORMACJE:

- DROGA LOKALNA
- OBIEKTY ZABYTKOWE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- ZASIĘG STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Gąbin
Edward Wilgocki