

BURMISTRZ MIASTA I GMINY GĄBIN

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GĄBIN**

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA W OBSZARZE MIEJSCOWOŚCI DOBRZYKÓW

dz. Nr ewid. 160 i 161/1

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 121/XIX/2008
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 29.08.2008 r.**

MARZEC 2008

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Ignacy Bładowski

mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska

mgr inż. Maria Rutecka

mgr Maria Adameczak inż.

Leszek Augustyniak

techn. bud. Barbara

Kopańska

Autor zmiany Studium:

mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

I. WSTĘP

Dokument pod nazwą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą koordynacji wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć realizacyjnych, a zarazem jest opracowaniem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej gminy. W Studium tym uwzględnione muszą być uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W studium określa się w szczególności:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy
- obszary zabudowane, ze wskazaniem w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych
- obszary, dla których sporządzanie mpzp jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Studium odgrywa rolę w kształtowaniu struktury przestrzennej jako środek ; informacji o możliwościach i ograniczeniach w odniesieniu do poszczególnych obszarów.

Poniżej przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu miasta i gminy w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenie rozwoju.

W związku ze zmianą polityki przestrzennej odnośnie zagospodarowania terenów w miejscowości Dobrzyków, Rada Miasta i Gminy Gąbin podjęła Uchwałę Nr 21/IY/2006 z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin” określając jako zakres zmian tereny działek nr ewid. 160 i 161/1 w miejscowości Dobrzyków. Powyższa sytuacja ma związek z rozwojem aktywności gospodarczej na terenach dotychczas służących obsłudze rolnictwa, podmiejskim położeniem przedmiotowych obszarów - blisko granicy z miastem Płock i przylegających do drogi wojewódzkiej Nr 575 generującej aktywność gospodarczą oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji usługowych,

Treść zmiany „Studium” wyróżniono kursywą.

II. UWARUNKOWANIA INSPIRUJĄCE ROZWÓJ

- na terenie gminy występuje obszar chronionego krajobrazu, są 2 rezerваты, obszar znajduje się w systemie ekologicznym ECONET - POLSKA, wyższa od średniej wojewódzkiej lesistość gminy (Wojewódzki program zwiększania zalesienia zakłada wzrost powierzchni leśnej w gminie i mieście o 6 % do 2020 r.) korzystnie oddziałują na środowisko, tworząc zaplecze ekologiczne, rekreacyjne, turystyczne
- walory przyrodniczo - krajobrazowe zwłaszcza bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów leśnych, z których część może być wykorzystana rekreacyjnie, są niewątpliwym atutem miasta
- Miasto i Gmina Gąbin leżą w strefie o dobrym stanie higieny atmosfery, nie notuje się przekroczeń wartości dopuszczalnych, wypełnienie tła wynosi 40 %, możliwość lokalizacji przemysłów wysokich technologii (dobra jakość środowiska) np. w Górkach, korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb
- Miasto i gmina jest członkiem Stowarzyszenia Gmin Turystycznych Pojezierza Gostyńskiego, istnieją możliwości rozwoju następujących form turystyki: turystyka krajoznawcza (szlaki wędrówek pieszych, konnych, rowerowych), agroturystyka, tereny budownictwa letniskowego (Ludwików), specjalistycznej (łowiectwo)

Miasto Gąbin posiada obiekty dziedzictwa kulturowego, na terenie gminy występują też obiekty zabytkowe, domy i zagrody co można wykorzystać rozwijając funkcję turystyczną

zmieniła się struktura gospodarki, wzrosła liczba podmiotów gospodarczych, w większości jest to sektor prywatny. Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 Mk jest w przedziale powyżej średniej wojewódzkiej

wzrasta liczba zatrudnionych w sektorze prywatnym rozwijające się

szkółkarstwo na terenach rolnych wokół m. Gąbina

możliwość uzupełniania źródeł dochodów gospodarstw rolnych wskutek przydatności terenów dla rozwoju agroturystyki

południową część gminy stanowią tereny upraw rolnych o dobrej klasie bonitacji gleb co umożliwia rozwój rolnictwa (preferowane rolnictwo wielokierunkowe, ogrodnictwo)

występowanie złóż kopalin pospolitych, stwarza możliwość rozwoju w oparciu o ich wydobycie i przetwarzanie - Topólno, Wymyśle Nowe

wolne obiekty i obszary są szybko zagospodarowywane, miasto Gąbin posiada niewielkie tereny ofertowe

Miasto Gąbin posiada szkolnictwo ponadpodstawowe, które cieszy się dużym zainteresowaniem młodzieży

38 % wydatków budżetu gminy przeznaczony jest Uchwałą Rady Miasta i Gminy na inwestycje, wysokie zaangażowanie wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem świadczy

o ciągłym powiększaniu majątku trwałego miasta

ustabilizowany przyrost naturalny

Prognoza demograficzna zakłada stabilizację liczby ludności z niewielkim przyrostem na terenie gminy

- prawie wyłącznie prywatna własność gruntów

- występują tereny ofertowe do zainwestowania, duże obszary, warunkiem ich udostępniania jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i poprawa

wyposażenia w media, tereny te posiadają zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego załatwioną w obowiązującym planie ogólnym miasta i gminy

- miasto konsekwentnie realizuje zabezpieczenie terenów w media (systemy uzbrojenia terenu). Funkcjonuje oczyszczalnia ścieków, gęstość telefoniczna jest powyżej średniej wojewódzkiej.
- projektowany nowy most w Płocku i budowany w Wyszogrodzie spowodują zwiększenie atrakcyjności drogi krajowej nr 575 stanowiącej najkrótsze połączenie między przeprawami po południowej stronie Wisły, wzdłuż drogi powstanie pas aktywizacji gospodarczej (już jest ten proces widoczny - nacisk na inwestowanie wokół tej drogi w Dobrzykowie i Korzeniówce), jednocześnie jest to obszar chronionego krajobrazu i obowiązują pewne obostrzenia dla rozwoju gospodarczego
- część płn.-zach. gminy graniczy z nowoprojektowaną przeprawą mostową przez Wisłę dla m.Płocka i stanowi strefę urbanizacyjną związaną z miastem (Górki Dobrzykowskie), część osób z tych terenów dojeżdża do pracy do Płocka
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia i stacja redukcyjna pozwoli na wykorzystanie gazu - czystego ekologicznie paliwa i poprawi stan higieny atmosfery, a dobra jakość środowiska przyciąga tuiystów, inwestorów i stwarza lepsze warunki życia stałym mieszkańcom
- dostępność do linii elektroenergetycznych WN 110 kV co umożliwi powstanie inwestycji o zapotrzebowaniu mocy 1 MW.

III. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ROZWÓJ

- położenie północnej części gminy w ekologicznym systemie obszarów chronionych, co powoduje konieczność harmonijnego rozwoju społeczno - gospodarczego w powiązaniu z wartościami przyrodniczymi
- ograniczenie w zagospodarowaniu terenów GZWP (Główny zbiornik wód podziemnych) - płn.-zach. część gminy
- sąsiedztwo lasów od północy i dobrych gleb od południa determinuje rozwój przestrzenny miasta

- pozaklasowa jakość wód rzeki Wisły i Nidy Gąbinianki stanowiących ważny element walorów przyrodniczo - krajobrazowych
- północne tereny gminy narażone są na zagrożenie powodziowe ze strony Wisły
- mało korzystne warunki do produkcji rolnej, rozdrobnienie, niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw, mało gospodarstw powyżej 10 ha, 63 % to gospodarstwa o wielkości do 5 ha, produkcja roślinna i zwierzęca kształtuje się poniżej średniej wojewódzkiej, przetwórstwo rolno - spożywcze słabo rozwinięte - niedoinwestowane. Wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej poniżej średniej wojewódzkiej, wskaźnik bonitacji gleb 0,88.
- zdecydowaną większość w użytkowaniu terenów stanowi własność prywatna. Mienie komunalne gminy, Skarbu Państwa (dostępniejsze do zagospodarowania) stanowi małą część, mały udział własności komunalnej w strukturze własności gruntów utrudnia realizację przedsięwzięć publicznych.
- wydatki inwestycyjne miasta i gminy na 1 mieszkańca mieszczą się poniżej średniej wojewódzkiej, następuje wyludnianie terenów północno - wschodnich gminy - Troszyn, niekorzystna struktura demograficzna, zubożenie ludności

gmina nie posiada płynności finansowej i zaciąga kredyty na bieżące wydatki, wskaźnik zadłużenia budżetu wynosi

niedostateczne wyposażenie w usługi gastronomiczne i noclegowe obsługujące ruch turystyczny; monofunkcyjność gminy - obsługa rolnictwa

niezadawalający stan infrastruktury społecznej

poziom bezrobocia utrzymuje się powyżej średniej krajowej i wojewódzkiej

niski stopień wyposażenia w systemy uzbrojenia terenów na obszarach wiejskich (brak systemów kanalizacyjnych) wskaźnik zwodociągowania poniżej średniej wojewódzkiej, brak gazu przewodowego. Niedostatecznie rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej w mieście (południowa część).

- znaczna uciążliwość systemu transportowego w mieście (hałas dokuczliwy), drogi krajowe o znacznym natężeniu ruchu przebiegają przez środek miasta. Przewożone są też ładunki niebezpieczne.
- linie elektroenergetyczne WN 220 kV i 110 kV stanowią przestrzenne ograniczenie zagospodarowania terenu w pasie 60 m. Rurociąg produktowy PERN też ogranicza zagospodarowanie w pasie 200 m
- Centrum Radiowo - Nadawcze - gdyby odbudowano maszt, może wystąpić obszar ograniczonego użytkowania, obecnie jest to obszar problemowy, gmina nie może decydować o jego zagospodarowaniu, a właściciel nie podejmuje działań.

IV. IDENTYFIKACJA PROBLEMÓW

- konieczność zachowania walorów środowiska przyrodniczego (Gostynińsko -Gąbiński Obszar Chronionego krajobrazu) przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej stanowiącej źródło utrzymania ludności (aktywizacja terenów wzdłuż drogi nr 575, Dobrzyków, Korzeniówka, Potrzebna)
- konieczność zachowania zasobów kulturowych (strefy ochrony konserwatorskiej BI, B2, B3 w Gąbinie i obiekty zabytkowe we wsiach) i walorów krajobrazowych (powiązanie doliny Nidy z pradoliną Wisły; koncepcja strefy ochrony konserwatorskiej) przy jednoczesnym zagrożeniu wynikającym z przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta i wsi, małej wartości użytkowej i technicznej wielu obiektów
- stabilizacja liczby ludności; niekorzystna struktura demograficzna północno -wschodnich terenów, ubożenie ludności
- poziom bezrobocia kształtuje się powyżej średniej krajowej i wojewódzkiej
- bariera infrastrukturalna - niski stopień wyposażenia w systemy uzbrojenia terenów na obszarach wiejskich, budowa wodociągów bez kanalizacji i utylizacji ścieków
- brak szerszego wykorzystania walorów przyrodniczych i krajobrazowych miasta i gminy jako podstawy rozwoju turystyki
- konfliktowy przebieg (ruch tranzytowy) drogi nr 577 i 574 przez centrum miasta

- rozproszone osadnictwo wiejskie absorbujące nadmiernie elementy wyposażenia infrastrukturalnego
- mała efektywność ekonomiczna rozdrobnionej gospodarki rolnej
- zabudowa obszarów o walorach środowiskowych i zagrożeniu powodziowym (Dobrzyków, Jordanów, inwestowanie przy drodze nr 575, w obszarze Chronionego Krajobrazu (bez kompleksowych systemów oczyszczania ścieków)

V. OCENA ZACHODZĄCYCH ZMIAN

1. Struktura przestrzenna

Następuje zróżnicowanie przestrzenne wynikające ze zmian gospodarczych a przede wszystkim:

- zmniejszenie się dochodów w rolnictwie
- rozwój sektora prywatnego
- zwiększenie wymagań w zakresie ochrony środowiska.

W wyniku powyższych uwarunkowań następuje ewolucyjne wykształcanie się obszarów (stref) funkcjonalnych.

Rozwojowi sektora prywatnego nie towarzyszy stosowna realizacja celów publicznych.

2. Zasoby przyrodnicze i kulturowe

- Przekształcenia antropogeniczne stwarzają wyzwanie dla skutecznej ochrony istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych.
- Obszary chronione z uwagi na zasoby przyrodnicze (lasy, kopaliny, niskie bonitacje gleb, krajobraz) narażone są na intensywną penetrację turystyczno -inwestycyjną.
- Wodociągowanie obszarów wiejskich bez równoległego rozwiązywania systemów kanalizacyjnych wywołuje wzrost zagrożenia dla wód podziemnych.
- Poszerzanie obszarów prawnie chronionych nie wywołuje równoległego i skutecznego finansowania skutków tych działań, nierzadko ograniczając rozwój gospodarczy - brak

oceny społecznych, gospodarczych i ekologicznych aspektów większości przekształceń szczególnie w przypadkach konieczności oceny elementów niewymiernych i wymiernych.

- Narasta konflikt (różnice interesów) pomiędzy ochroną środowiska w zakresie walki z hałasem i ochroną przed nadmiernym zagrożeniem, a rozwojem ruchu drogowego.
- Następuje wzrost zainteresowania dla obiektywizacji problematyki ochrony zasobów kulturowych gminy.

3. Rolnictwo

- Strefa produkcji rolnej i związane z nią procesy przekształcania wskazują na pogłębianie się dystansu między następującymi przekształceniami strukturalnymi przemysłu i usług a rolnictwem.

VI. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju miasta i gminy gminy formułowano w oparciu o potrzeby i aspiracje mieszkańców i samorządu. Rozwój ten powinien polegać na możliwie pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowaniu terenów gminy.

Przedmiotem "Studium..." jest określenie polityki przestrzennej gminy, tj. między innymi wskazanie tych obszarów gminy, które są najodpowiedniejsze do pełnienia funkcji ustalonych w strategii rozwoju.

Cel główny:

- osiągnięcie wszechstronnego rozwoju, szczególnie w aspekcie jakościowym, przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego; ochrona walorów Gostyńsko Gąbińskiego OChK i historycznej struktury przestrzennej miasta.

Cele strategiczne:

- kształtowanie optymalnego środowiska życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, porządkowanie struktury przestrzennej miasta i gminy

decydujących o warunkach zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku, poprawa systemu komunikacji miasta

- rozwój i wzmocnienie funkcji m. Gąbina jako ośrodka lokalnego życia gospodarczego, usług, życia kulturowego; rozwiązanie problemów strukturalnych, gospodarczych i przestrzennych tworzących nowy wizerunek miasta i gminy
- restrukturyzacja terenów rolnych, rozwój małych i średnich przedsiębiorstw szczególnie związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwem; wielofunkcyjny rozwój wybranych wsi wyposażonych już w obiekty infrastruktury społecznej, koncentracja osadnictwa wiejskiego - Lipińskie, Kamień Stary, Topólno (Czermno)
 - aktywizacja rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych miasta i gminy
 - rozwój systemów infrastruktury technicznej i modernizacja systemów transportu.

VII USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY

A. Obszary zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Realizacja celów rozwoju miasta i gminy przy występujących określonych uwarunkowaniach tego rozwoju dość wyraźnie dzieli obszar gminy na 3 różne strefy w układzie równoleżnikowym, o zróżnicowanych politykach przestrzennych.

- **strefę I** przyrodniczą obejmującą Gostynińsko - Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu; w skład tej strefy wchodzi kompleksy lasów, dolina Wisły (koncentrująca funkcje związane z gospodarką wodną, przewietrzaniem terenu, migracją gatunków), zbiorowiska łąkowe, użytki rolne, obszary objęte ochroną prawną oraz osadnictwo
- **strefę II** miejską obejmującą tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach miasta Gąbina i tereny podmiejskie wieś Koszelewo;

przewidziane do intensywnej zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej, a także rolnictwa specjalistycznego

- **strefę III** osadniczo - rolniczą obejmującą jednostki wiejskie i tereny rolnicze południowej części gminy, wskazane do intensyfikacji produkcji rolnej.

B. Kierunki zmian w strefach w ujęciu strukturalnym

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i dominujące działania w wydzielonych strefach przedstawiono poniżej:

- w **strefie I** kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym (Uchwała WRN Nr 163/XXW88 ustanawiająca Obszar Chronionego Krajobrazu i Rozporządzenie MOSLiZN dotyczące rezerwatów), które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka.

Przekształcenia w tej strefie podporządkowane są ochronie istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych i obejmują:

- zachowanie wielkości i wartości ekologicznej istniejących obszarów węzłowych systemu (lasy, zieleń nieurządzona, zadrzewienia, użytki zielone, doliny rzek i cieków)
- sanację istniejących chronionych obszarów przyrodniczych (przebudowa lasów, leśne zagospodarowanie nieużytków, przywrócenie I - III klasy czystości rzek i cieków)
- kształtowanie ekologicznego systemu terenów otwartych w obszarze chronionego krajobrazu
- rozwój turystyki w oparciu o rewaloryzowane obszary przyrodniczo - krajobrazowe.

Rozwój funkcji osadniczej ograniczony do:

- funkcji mieszkaniowej w istniejących i proponowanych skupiskach zabudowy
- funkcji turystycznej usługowej i pobytowej nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych
- funkcji usługowej i gospodarczej nieuciążliwej.

Funkcje rozwoju turystyki i wypoczynku uznano za priorytetowe.

Na terenie obszarów objętych ochroną należy:

- dostosować obiekty istniejące do wymogów ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu,
- wzmocnić nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej oraz dostosować obiekty do charakteru krajobrazu,
- uznaje się za korzystną dla środowiska odbudowę obiektów wodnych służących do retencjonowania wody: urządzenia piętrzące na Kanale Dobrzykowskim, rz. Gąbiniance oraz w miejscowościach Grabina Kolonia, Kamień Stary, Troszyn Polski na ciekach.

W strefie I wyodrębniono:

- obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, uzupełniania, przekształceń (Dobrzyków, Jordanów), likwidacji funkcji uciążliwych,

dla obszaru działek Nr ewid. 160 i 161/1 w miejscowości Dobrzyków określono:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe działki położone są w strefie „przyrodniczej” - kierunki działań podporządkowane są obowiązującym przepisom szczególnym, które regulują zasady ochrony przyrody i udostępniania terenu dla różnych działalności człowieka. Rozwój funkcji osadniczej ograniczono do:

- funkcji mieszkaniowej w istniejących i proponowanych skupiskach zabudowy,
- funkcji turystycznej usługowej i pobytowej nie kolidującej z wymaganiami środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- funkcji usługowej i gospodarczej nieuciążliwej.

W miejscowości Dobrzyków wyznaczono obszary istniejącego zainwestowania gdzie dominują działania porządkowania, uzupełniania, przekształceń, likwidacji funkcji uciążliwych.

Mając na względzie rozwój społeczno - gospodarczy miejscowości, jej podmiejskie położenie, a także dopuszczoną w obowiązującym „Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na terenie działek nr ewid. 160, 161/1 ustala się następujące przeznaczenie terenu wg dominujących funkcji:

zabudowa produkcyjno-usługowa związanej z generowaniem aktywności gospodarczej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Analizowany obszar stanowić będzie część układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi Dobrzyków. Celem jest uczytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie przedmiotowych działek kształtuje się następująco:

- zabudowa produkcyjno-usługowa: zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa.

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

■ zabudowa produkcyjno-usługowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,6, max.
procent zabudowy działki — 70%, max. wysokość budynków — 8m.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Teren objęty zmianą „Studium” usytuowany jest w granicach wieloprzestrzennej formy ochrony przyrody - Gostynińsko-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu. W ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a także zagrożenie wystąpienia awarii,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż granic działek szczególnie na terenach zabudowy produkcyjnej,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, pobliskiej zieleni nieurządzonej, cieków,
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej terenu ok. 30%,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 8) eksploatacja instalacji nie może powodować przeb-oczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W celu ochrony pobliskich zasobów środowiska kulturowego (zespół kościoła, cmentarz) posiadają one strefę ochrony konserwatorskiej jako formę łagodzącą konflikty pomiędzy zabudową a przyrodniczo-kulturową substancją. Na analizowanym terenie parametry zabudowy i zagospodarowania określono z uwzględnieniem zasad ochrony walorów kulturowych sąsiedztwa.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

wojewódzka Nr 575 klasyfikowana jako ulica główna - istniejący zjazd publiczny, szerokość w liniach rozgraniczających 20m,

dojazdowa Nr ewid. 162 KDD o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających.

Dostępność do systemów infrastruktury technicznej zapewnią istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, poprzez rozbudowę sieci rozbiorczej. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o lokalny system utylizacji ścieków z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Gąbin. Gospodarka cieplna w oparciu o lokalne źródło ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii. Gospodarka odpadami - włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami i zgodnie z programem lub informacją o gospodarce odpadami dla przedsiębiorstwa.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym iponadlokalnym

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

układ komunikacyjny (droga wojewódzka Nr 575), która wymaga przebudowy i rozbudowy,

systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, docelowo budowa kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym stanowi rozbudowa drogi: wojewódzkiej Nr 575 do parametrów drogi klasy G - budowa skanalizowanych i bezkolizyjnych skrzyżowań w ich ciągu.

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowego terenu obowiązek sporządzenia miejscowego planu dla ustalanego przeznaczenia wynika z konieczności zmiany ustaleń obowiązującego planu.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanym terenie nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Analizowany teren i wieś Dobrzyków usytuowane są w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły; teren narażony jest na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego - rzędna wody stuletniej 62,75m n.p.m. Na wysokości wsi koryto Wisły jest obustronnie obwałowane. Zmniejszenie strat powodziowych można otrzymać nie tylko poprzez bezpośrednie zabezpieczenia techniczne jak zapory, wały lecz działania operacyjne w trakcie powodzi. Pompownia „ Dobrzyków ” wraz z siecią rowów melioracyjnych odprowadzających wody powierzchniowe i infiltracyjne umożliwia odwodnienie doliny w okresie powodzi. Dolina zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi. Na jej obszarze dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Na terenie wsi Dobrzyków istnieje społeczne zapotrzebowanie na lokalne przekształcenie gruntów rolnych na cele nierolniczej działalności gospodarczej. Uwzględniając powyższe ustala się następujące zasady zagospodarowania doliny:

- dopuszcza się lokalizację zabudowy w obrębie i sąsiedztwie istniejącego osadnictwa i na wyznaczonych terenach,
 - zabudowę lokalizować poza obszarami zalewanymi czasowo przez wody powierzchniowe i infiltracyjne,
 - zabudowę lokalizować w pobliżu lokalnych dróg ewakuacyjnych i przewidzieć budowę takich dróg,
- inwestorom zaznaczyć, że obiekty mogą być realizowane na ryzyko inwestora.

Nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych.

10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Nie dotyczy

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Nie występują

13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.

Nie występują.

m tereny pod rozwój funkcji osiedleńczej (Górki Dobrzykowskie, Grabie Polskie),

- tereny dla rozwoju funkcji działalności gospodarczej i usługowej (Borki, Grabie, Wymyśle - eksploatacja kopalni); ustała się zasada, że uciążliwość funkcji zawiera się w granicach własności, działki,
- tereny dla lokalizacji zainwestowania turystyczno - rekreacyjnego (Ludwików, Karolew, Zofiówka).

Ze względu na położenie obszaru w strefie walorów przyrodniczo -krajobrazowych zalecana zabudowa ekstensywna (wskaźnik zabudowy działki -30 %), ochrona istniejącej zieleni nieurządzonej oraz konieczne wyposażenie terenów w kompleksowe systemy utylizacji ścieków oraz wykorzystanie paliw i technologii ekologicznych w gospodarce cieplnej. Zakaz lokalizacji inwestycji uciążliwych i mogących pogorszyć stan środowiska. Stosowanie form architektonicznych i struktury zabudowy umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków.

Chłonność turystyczna gminy wyliczona na podstawie powierzchni lasów wynosi 8400 osób, przyjmując 3,3 osoby/ha. Pozwala to na przeznaczenie ok. 350 ha na tereny zabudowy letniskowej zakładając minimalną wielkość działki 2000 m².

W celu racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego zaproponowano:

- * tereny predysponowane do zalesień, okolice wsi Ludwików, Potrzebna, Korzeniówka oraz wg potrzeb na obszarach gleb marginalnych strefy

M tereny leśne mogące pełnić funkcje rekreacyjne (z wyłączeniem pobyto wych).

W ramach promocji funkcji turystyczno - rekreacyjnych gminy wyznaczono:

- śródleśną ścieżkę rowerową,
- obszar krawędzi erozyjno denudacyjnej o atrakcyjnych walorach przyrodniczo -

krajobrazowych wskazany do pozostawienia w warunkach zbliżonych do naturalnych (naturalna granica morfologiczna terenu rozdzielająca obszar doliny Wisły i wysoczyzny polodowcowej).

- Rezerваты pełniące głównie funkcję ochronną z udostępnieniem dla nauki, edukacji na warunkach określonych w planie ochrony.

Rozwój funkcji rolniczej w strefie I opartej o tereny gruntów ornych o wysokich wartościach przyrodniczych i użytkowych wskazane do produkcji rolnej (kierunek warzywniczy); tereny charakteryzujące się przewagą użytków zielonych wysokiej i średniej jakości predysponowane są do prowadzenia hodowli (z wyłączeniem przemysłowej) - zalecana ekologizacja rolnictwa.

Północna część strefy w dolinie Wisły jest pod wpływem zagrożenia powodziowego wodą stuletnią. Dla obszaru tego obowiązują ustalenia zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych do magazynowania oraz budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Inwestowanie na tych terenach na własną odpowiedzialność inwestora.

- w **strefie II** przekształcenia mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych związanych z rolą m. Gąbina jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym. W strefie tej uznano funkcje osadnicze za priorytetowe.

Jest to wydzielona przestrzeń urbanizowana oraz zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, a także zapobieżenie niekontrolowanym procesom rozprzestrzeniania się osadnictwa. Rozwiązywanie problemów rozwojowych powinno się odbywać przede wszystkim poprzez odpowiednie wykorzystanie terenów w granicach zurbanizowanych. tworzenie większej zawartości przestrzennej struktury miejscowości. Pozwoli to na zbliżenie dopełniających się funkcji, skrócenie powiązań komunikacyjnych, oszczędniejsze gospodarowanie terenem. Zadania zabezpieczające rozwój tej strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dot. obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmują:

- sanację istniejących zasobów, rehabilitacja zabudowy w centrum miasta pozwalająca na

realizację bieżących potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem środowiska kulturowego

- przygotowanie i realizację infrastruktury technicznej zapewniającą odpowiednie standardy zasobów istniejących i projektowanych
- rewaloryzację i promocję historycznej struktury przestrzennej miasta w oparciu o "Wytyczne konserwatorskie dla m.Gąbina" zatwierdzone jako obowiązujące w sierpniu 1983 r. na podstawie Ustawy z dnia 15.02.1962 r. "O ochronie dóbr kultury i muzeach". Zatwierdzają one wartości kulturowe miasta i jego środowiska oraz stanowią prawną podstawę ich ochrony, ustanawiają granicę stref ochrony konserwatorskiej oraz ustalają obowiązujące wytyczne określające sposób prowadzenia procesów realizacyjnych w tych strefach. Wg "Wytycznych" w układzie funkcjonalno - przestrzennym miasta powinny pozostać zachowane odrębności przestrzenne trzech miast historycznych oraz wydobyte wartości przyrodnicze doliny rzeki Nidy.
- wyznaczenie niezbędnych zadań publicznych
- wyznaczenie terenów dla rozwoju funkcji: mieszkaniowej i działalności gospodarczej (usługi, przemysł)
- rozwiązanie przestrzenne eliminujące konflikt komunikacyjno - urbanistyczny (rozwiązanie konfliktowego przebiegu przez śródmieście Gąbina drogi krajowej nr 577)
- przyjęcie własnej i kompleksowej polityki planistycznej
- rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na już powstałe szkół -karstwo, ogrodnictwo; preferowane rolnictwo specjalistyczne.

Dla całej strefy obowiązuje zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych.

Proponuje się następujące standardy intensywności zabudowy:

strefa śródmiejska	- ok. 0.6
tereny mieszkaniowe	- 0.4 - 0.5
tereny usług	- 0.4 - 1.0
tereny wytwórczości	- 0.2 - 0.8.

- strefa III to rejon wysoczyzny polodowcowej (płd. część gminy) koncentrujący funkcję

rolniczą i osiedleńczą, są to tereny dobrych gleb o dużych walorach, występujących w zwartej kompleksach na rozległych przestrzeniach wskazane dla intensywnej produkcji rolnej, korzystne dla wszystkich kierunków upraw, wskazana wielkotowarowa gospodarka rolna oraz komasacja areałów. Ich pełne wykorzystanie wymaga rozwiązania fundamentalnego zagadnienia restrukturyzacji wsi.

Zadaniem podstawowym jest określenie preferencji działań przekształceniowych z których studium wyróżnia:

- wyznaczenie wsi do wielofunkcyjnego rozwoju wspierając infrastrukturą techniczną i społeczną (Lipińskie, Kamień, Czernino, (Topólno)), proces aktywizacji gospodarczej z jednoczesnym ograniczeniem powstawania zabudowy rozproszonej; wykluczenie zabudowy ze wskazanych wartościowych kompleksów rolniczych.

Na terenach leżących w zwartej zabudowie w/w wsi uzupełnianie zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów zabudowy w sąsiedztwie, a także uwzględnienia występowania i charakteru obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych.

We wszystkich strefach należy realizować zasadę podnoszenia standardu środowiska kulturowego poprzez zachowanie, właściwą eksploatację, a także odbudowę obiektów zabytkowych.

Obowiązują strefy ochrony ekologicznej oraz ochrony konserwatorskiej od zabytkowego zespołu dworsko - parkowego w Koszelewie. Na terenach występowania stanowisk archeologicznych wszelka działalność związana z robotami ziemnymi wymaga każdorazowo uzgodnienia ze Służbą Ochrony Zabytków.

Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

W zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o indywidualne systemy oczyszczania ścieków lub małe lokalne urządzenia utylizacji.

C. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

We wszystkich strefach w odniesieniu do komunikacji obowiązują działania adaptacji i ulepszania istniejących tras oraz wyposażanie terenów w urządzenia komunikacyjne (dojazdy, parkingi, obsługa):

- wzrost znaczenia drogi nr 575 i zainteresowanie inwestowaniem wokół tej drogi, wymusza działania modernizacyjne i rozwiązania problemu ograniczenia obsługi terenu przyległego w obszarach wzmożonej urbanizacji
- rozwiązania przestrzenne eliminujące konflikt komunikacyjno - urbanistyczny w mieście Gąbinie (konfliktowy przebieg przez śródmieście drogi wojewódzkiej nr 574 i 577) uwzględniono zapisane w planie zagospodarowania miasta rezerwy przestrzenne pod rozbudowę układu
- rozbudowa i modernizacja lokalnego układu komunikacyjnego w północnej części gminy służąca rozwojowi funkcji turystycznej, budowa parkingów
- adaptacja istniejących tras i urządzeń, ich uzupełnienie, modernizacja i rozbudowa w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej
- racjonalizacja wykorzystania stanu istniejącego,
- zasada zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych.

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej określono zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy i miasta.

Przyjęto dwa rodzaje polityki:

- politykę modernizacyjną która wskazuje sposoby utrzymania stanu istniejącego i poprawy funkcjonowania systemów
- politykę rozwojową, która określa rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane będą przez działania podane w tabeli:

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony pośredniej istniejących ujęć wody - prawidłowa obsługa stacji wodociągowych - konserwacja urządzeń i obiektów - wyrównanie standardów obsługi: realizacja wodociągów ze SW Plebanka we wsiach: Kępina, Olkusz i Plebanka oraz kontynuacja rozbudowy sieci w m. Gąbin (szczególnie stara część miasta) - włączenie wsi Wymyśle i Przemysłów do sieci wodociągowej z Czernina (obecnie z gminy Słubice) 	<ul style="list-style-type: none"> - dalsza rozbudowa sieci wodociągowej ze stacji wodociągowej w Górkach do wsi: Potrzebna, Karolew, Ludwików - rozważenie możliwości rozbudowy sieci j w do wsi Troszyn, Nowy Troszyn Polski, Borki, Piaski i ewentualne spięcie z siecią Plebanki - dalsza rozbudowa sieci wodociągowej ze stacji Kamień - Słubice do wsi Guzew - rozpoznanie możliwości zwodociągowania wsi Grabie Nowe i Granie Polskie ze SW Plebanka lub rozpoczęcie
Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Gospodarka ściekowa	<p>Zwiększenie tempa budowy kanalizacji sanitarnej w m. Gąbinie - budowa sieci w ulicach Wspólnej, Kilińskiego, Poprzecznej</p>	<p>poszukiwań i możliwości ujęć wody na terenie wsi rozbudowa stacji wodociągo wej w Plebance (zrealizowany I etap)</p> <p>spięcie wodociągów Górki - Czernino</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowa oczyszczalni ścieków (II etap) w mieście - rozbudowa sieci kanalizacyjnej rozdzielczej

- kontynuacja budowy przydomowych oczyszczalni na terenach rozproszonej zabudowy
- uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenach wyposażonych w szamba - sprawny wywóz nieczystości do punktu zlewnego w oczyszczalni ścieków

- opracowanie koncepcji uporządkowania gospodarki ściekowej w gminie
- przeanalizowanie sposobu uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach powodziowych
- budowa zbiorczych systemów kanalizacji wraz z oczyszczalniami ścieków dla terenów zainwestowania we wsi Dobrzyków, Górki Dobrzykowskie, Grabie
- realizacja indywidualnych i lokalnych systemów utylizacji ścieków, szczególnie w strefie

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Gospodarka ciepła	<ul style="list-style-type: none"> - modernizacja kotłowni w szkole podstawowej w m. Gąbinie - modernizacja istniejących kotłowni osiedlowych w mieście - konwersja indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii i paliw ekologicznych szczególnie w obszarze chronionego krajobrazu 	<ul style="list-style-type: none"> - dążenie do likwidacji nowych kotłowni węglowych - szersze zastosowanie gazu do celów grzewczych - opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy zgodnie z obowiązującym prawem energetycznym
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> - poprawa stanu czystości powietrza poprzez zastosowanie gazu do celów grzewczych w mieście - kontynuacja budowy sieci w mieście - w ulicach Kościuszki, Wojska Polskiego 	<ul style="list-style-type: none"> - sukcesywna realizacja sieci gazowej w gminie (w koncepcji przewidziana gazyfikacja 14 wsi)
Gospodarka odpadami komunalnymi	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja segregacji odpadów - właściwa eksploatacja wysypiska odpadów - likwidacja dzikich wysypisk odpadów 	<ul style="list-style-type: none"> - stworzenie kompleksowego systemu utylizacji odpadów w ramach działań Związku Gmin Turystycznych Pojezierza Gostynińskiego
Melioracje	<ul style="list-style-type: none"> Dalsze melioracje użytków rolnych - do zmeliorowania pozostało około 1200 ha 	<ul style="list-style-type: none"> Realizacja działań określonych dla gminy w Programie małej retencji
Elektroenergetyka	<ul style="list-style-type: none"> Poprawa standardów świadczonych usług, modernizacja sieci energetycznej poprzez: 	<ul style="list-style-type: none"> Budowa nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz linii SN 15 kV dla terenów 1 rozwojowych.

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Telekomunikacja	wymianę przewodów na większy przekrój w linii głównej - wymianę przyłączy na izolowane stosowanie zabezpieczeń wzdłużnych na obwodach linii niskiego napięcia osiągnięcie niezawodności ruchowej systemu ■ wyposażenie głównych ciągów sieciowych w łączniki sterowane drogą radiową osiągnięcie przyjętego standardu przez TPS A3 5tel./100M ■ rozbudowa i ewolucja sieci telefonicznej, poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej w strefach podmiejskich budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego	Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną Rozbudowa centrali telefonicznej i sieci telekomunikacyjnej

D. Ustalenia w zakresie inwestycji publicznych

Na terenie miasta i gminy Gąbin przewiduje się następujące inwestycje publiczne służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, dla których ustala się działania adaptacyjne, modernizacyjne i rozbudowy:

- Zespół Szkół im. Staszica w Gąbinie
- Centrum Radiowo - Nadawcze w Konstancinie
- Dom Pomocy Społecznej w Koszelewie

- droga wojewódzka nr 575 oraz

działania budowy:

- obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 577 w m.Gąbinie.

Dla realizacji lokalnych celów publicznych ustala się działania adaptacyjne, modernizacyjne, rozbudowy na następujących lokalizacjach:

- szkoły podstawowe w Gąbinie, Grabiach, Czermnie, Dobrzykowie, Borkach i Kamieniu
- przychodnia zdrowia i ośrodek zdrowia w Gąbinie
- ośrodek zdrowia w Dobrzykowie
- Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury
- przedszkola w Gąbinie i Dobrzykowie
- stacje wodociągowe wraz z ujęciami w Czermnie, Kamieniu, Lipińskich Górkach
- oczyszczalnia ścieków w Gąbinie
- składowisko odpadów stałych komunalnych w Kępinie.

E. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Realizacja przedstawionej polityki przestrzennej wymaga opracowania planów miejscowych. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania planów wyznaczono biorąc pod uwagę:

- obowiązujące przepisy prawne
- listę inwestycji publicznych
- skalę i procesy zainwestowania terenów.

Zaproponowano następującą zasadę wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa w strefie przyrodniczej lub

sporządzenie planu dla całej strefy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze

- dla terenów zainwestowania miejskiego i potencjalnego rozwoju w mieście Gąbinie ze szczególnym kompleksowym planem terenu śródmiejskiego w granicach zabytkowego układu urbanistycznego.

W planach należy określić lokalizację dróg publicznych, zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia terenu, a także warunki zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające jego położenie w obszarze chronionego krajobrazu (I strefa) oraz uwzględnianie charakteru zabudowy zabytkowej przy lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury lub będących w spisie konserwatorskim.

W przypadku przekształcania gruntów rolnych, o podziałach nie nadających się do wykorzystania na działki przeznaczone do zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych do scalenia i podziału.

Istotnym narzędziem realizacji polityki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej mogą być programy podające zasady etapowania - modernizacji i rozbudowy układów.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Gąbin
Edward Wigoński