

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze

miejsowości Dobrzyków - działki nr ewid. 160 i 161/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r, Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227) oraz Uchwały Nr 109/XVI/2008 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 28 maja 2008 r. uchwała się:

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - działki nr ewid. 160 i 161/1 zwaną dalej „Planem”

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się Zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - działki nr ewid. 160 i 161/1, obejmującą obszar działek nr ewid. 160 i 161/1 o powierzchni ok. 0,8 ha położonych we miejscowości Dobrzyków.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu (integralna część planu) w skali 1: 500 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik Nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 3,
 - 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - 5) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
 - 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 2. Plan nie określa:**
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy,
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 3) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:**
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania,
 - 1) linie zabudowy,
 - 2) funkcje terenu oznaczone symbolami.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą
- 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać (stanować więcej niż 50 %) na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację,
- 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi, powodowany emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń,
- 8) **nieuciążliwe usługi i produkcja** - rozumie się przez to instalacje powodujące emisje nieszkodliwe dla zdrowia ludzi i stanu środowiska, nie pogarszające walorów estetycznych środowiska, nie powodujące przekroczenia standardów jakości środowiska i nie pogarszające zagrożenia życia i zdrowia ludzi,

- 9) **maksymalna wysokość zabudowy** - wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do kalenicy dachu w przypadku dachów dwu- i wielospadowych lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją w przypadku dachów płaskich.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.1. na obszarze objętym planem ustala się następujące **przeznaczenie**:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa oznaczone symbolem **P/U**

§ 5.1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
- 2) dla terenów przyległych do obiektów zabytkowych i terenów o wyjątkowych walorach krajobrazowych należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję,
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu,
- 4) maksymalna wysokość obiektów: 2 kondygnacje - 9m,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
- 6) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z ochroną środowiska oraz stanowiących zaplecze budowy,
- 7) nieprzekraczanie ustalonej planem intensywności zabudowy poprzez zachowanie stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć realizacji celu publicznego,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych: gaz, energia elektryczna, olej opałowy i węgiel wzbogacony o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 3) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu,
- 4) realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia,
- 5) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi,
- 6) nakaz zagospodarowania przynajmniej 30% terenu działki zielenią towarzyszącą - powierzchnia biologicznie czynna,
- 7) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi,

- 9) zabezpieczenie właściwego wglądu na zabytki i ich otoczenie przez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do historycznych form,
 - a) działka położona jest w sąsiedztwie obiektu zabytkowego znajdującego się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - zespół kościoła parafialnego w Dobrzy- kowie;
 - b) wymienione w pkt a) dobra kultury mają ustaloną strefę ochrony konserwatorskiej o szerokości ok. 100m, której zasięg graniczy z działkami; w strefie obowiązuje podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- 10) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody (Gostyński-Gąbiński Obszar Chronionego Krajobrazu) na podstawie przepisów odrębnych - zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi, obowiązuje m.in.:
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo Ochrony Środowiska - zakaz nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2) w/w ustawy, zakaz likwidowania zadrzewień przydrożnych, jeśli nie wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrona zieleni wiejskiej; zadrzewień, zakrzewi eń.
- 11) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
- 12) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

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

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych, na terenach zabudowy wsi w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
 - b) urządzenia sieciowe sytuowane poza liniami rozgraniczającymi ulic powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - c) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek, dla potrzeb lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii,
 - e) możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę istniejącej sieci rozbiorczej wodociągu wiejskiego,

4. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa:
 - 1) w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków, docelowo w systemie zbiorczej kanalizacji we wsi.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren działki lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej:
 - 1) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej - wg warunków przyłączenia,
 - 2) przyłącza energetyczne nn wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej ulicy) lub na elewacji budynku,
 - 3) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci, W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów,
8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi, w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko według regulacji gminnych.
 - 1) odpady technologiczne powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
 - 2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.
9. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła, obowiązuje stosowanie ekologicznych nośników energii, dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej (o niskiej zawartości siarki).
10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy po zrealizowaniu gazociągów średniego ciśnienia, tymczasowo dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U ustala się:
- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, baz i składów, zabudowa usługowa;
 - 2) funkcje uzupełniające: zabudowa gospodarcza i socjalna związana z funkcją podstawową;
2. zasady zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przekształceń w ramach przeznaczenia,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, zachowanie prawnie usankcjonowanych zjazdów publicznych,
 - d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 %,
 - e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu;

- f) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską
 - g) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą
 - h) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne;
3. zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
 - b) geometria dachów - dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20- 40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
 - c) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych, obowiązuje staranne wkomponowanie zabudowy w istniejące otoczenie z uwzględnieniem ekspozycji w krajobrazie,
4. zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie dojazdów o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających.

§9. Teren objęty planem położony jest w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego ze strony rzeki Wisły - narażony jest na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego. Na terenach potencjalnego zagrożenia powodziowego ustala się:

- 1) wyniesienie poziomu podłogi partem budynków ponad:
 - a) rzędną 62,85 m n.p.m.,
 - b) dopuszcza się inne sytuowanie budynków - odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku zalania wodami katastrofalnymi ponosi inwestor.

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

- 1. dopuszcza się zabudowę tymczasową związaną z realizacją funkcji podstawowej i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. 1. Tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin uchwalonego Uchwałą Nr 219/XXXI/22005 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 23 maja 2005r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

2. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30 %

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- 3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy Gąbin
Edward Wilgocki

Załącznik Nr 2

DO UCHWAŁY Nr 155/XXIII/2008

RADY MIASTA I GMINY GĄBIN z dnia

10 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Zmianie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - dz. nr 160. 161/1” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na terenie działek Nr ewid. 160, 161/1 objętych w/w planem nie występują zadania należące do zadań własnych miasta i gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Nie zachodzi konieczność angażowania środków z budżetu gminy. Zaopatrzenie terenu w media następuje z istniejących przyłączy, rozbudowę inwestor realizuje we własnym zakresie.

Z up. BURMISTRZA
K I E R O W N I K
Referatu ds. Inwestycji, Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Gruntami

mgr inż. Piotr Kwiatkowski

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Gąbin

Załącznik Nr 3
DO UCHWAŁY Nr 155/XXIII/2008
RADY MIASTA I GMINY GĄBIN z
dnia 10 grudnia 2008 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin
w obszarze miejscowości Dobrzyków - dz. nr 160,161/1

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 Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO UWAG							

Z up. BURMISTRZA
K I E R O W N I K
Referatu ds. Inwestycji, Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Gruntami

mgr inż. Piotr Kwiatkowski

B U R M I S T R Z
Miasta i Gminy Gąbin

Załącznik Nr 4

DO UCHWAŁY Nr 155/XXIII/2008

RADY MIASTA I GMINY GĄBIN z dnia

10 grudnia 2008 r.

Stwierdzenie zgodności „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - dz. nr 160, 161/1” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - dz. nr 160, 161/1” obejmująca działki nr ewid. 160, 161/1 jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin - zmiana w obszarze działek Nr ewid. 160, 161/1 w miejscowości Dobrzyków”. (zatwierdzone Uchwałą nr 121/XIX/2008 z dnia 29.08.2008r.)

UZASADNIENIE

Teren objęty opracowaniem „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin w obszarze miejscowości Dobrzyków - dz. nr 160, 161/1” stanowi część obszaru określonego w „Studium” jako tereny osadnictwa przewidziane do przekształceń przestrzennych, adaptacji, porządkowania, modernizacji, uzupełnień .

Z up. BURMISTRZA
K I E R O W N I K
Referatu ds. Inwestycji, Gospodarki Komunalnej
i Gospodarki Gruntami

mgr inż. Piotr Kwiatkowski