

**UCHWAŁA NR 218/XXXI/2005**  
**RADY MIASTA I GMINY GĄBIN**  
**z dnia 23 maja 2005 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Miasta Gąbin**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 ) , oraz na podstawie art. 7,10, 26, 28, 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085) i art. 85 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Miasta i Gminy Gąbin uchwala, co następuje:

**CZEŚĆ A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin.
2. Obszar planu, określony uchwałą Nr 165/XXI/2001 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 13 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin wyznaczają granice administracyjne miasta.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:5 000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

**§2.**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin, stanowiący przepis gminny,
  - 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 5 000,
  - 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
  - 4) jednostce planistycznej - należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru, wyróżniającą się stanem zainwestowania, dominującą funkcją podstawową i cechami środowiska przyrodniczego,
  - 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
  - 6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
  - 7) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną dojazdową lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

- 1) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowymi,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni terenu,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć dojazdy, zieleni i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. III - Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów,
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,,
- 5) towarzyszących usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła i usług innych, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu,
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której znajduje się płaszczyzna lica budynku, z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku, znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 8) zabudowie zwartej - należy przez to rozumieć zabudowę frontową, usytuowaną przynajmniej jedną ścianą w granicy z sąsiadem; dopuszcza się zabudowę z bramą przejazdową, sytuowaną w obydwu granicach z sąsiadami,
- 9) zabudowie luźnej - należy przez to rozumieć zabudowę frontową, usytuowaną od granic działki w odległościach regulowanych aktualnymi przepisami,
- 10) budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których dopuszcza się działania modernizacyjne, dokonywane w ramach istniejącej bryły budynku,
- 11) budynkach przebudowywanych i rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których zmienia się układ funkcjonalno - konstrukcyjny a także formę architektoniczną, powiększa się ich kubaturę i liczbę kondygnacji; dla wymienionych działań obowiązują ustalenia jak dla budynków nowych,
- 12) przemyśle, usługach rzemiosła i drobnej wytwórczości - rozumie się przez to usługi z grupy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu może być wymagane, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami,
- 13) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć realizację zabudowy prowadzoną przez inwestora zastępczego w oparciu o projekt zagospodarowania (realizacyjny), obejmujący wyznaczony w planie teren.

## §3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gąbin jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:
  - 1) tworzenie warunków dla działalności lokalizacyjnej umożliwiającej rozwój poszczególnych funkcji miejskich z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego,
  - 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego miasta oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego,
  - 3) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy,
  - 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**CZEŚĆ B. USTALENIA PLANU****ROZDZIAŁ I,****Ustalenia ogólne.**

## §4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

## §5.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica administracyjna miasta - granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulic,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy zwartej,
  - 4) obowiązujące linie zabudowy luźnej,
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
    - a) granica strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego, wpisanego do rejestru zabytków,
    - b) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, cech rozplanowania,
  - 6) pozostałe budynki wpisane do rejestru zabytków,
  - 7) stanowiska archeologiczne,
  - 8) granica obszaru chronionego krajobrazu,
  - 9) przeznaczenie terenów,
  - 10) wyznaczone trasy ścieżek rowerowych,
  - 11) trasy uzbrojenie magistralne wraz ze strefą bezpieczeństwa,
  - 12) tereny objęte zatwierdzonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

## §6.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, w których lokalizuje funkcje, oznaczone na rysunku planu symbolami, o następującym podstawowym przeznaczeniu terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,U,
- 5) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właściciela, oznaczone na rysunku planu symbolem U,MN,
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U, w tym:
  - a) UO - usługi oświaty
  - b) UK - usługi kultury,
  - c) UZ - usługi służby zdrowia i opieki społecznej,
  - d) UH - handlu,
  - e) US - usługi sportu i rekreacji,
- 7) tereny przemysłu i działalności produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
- 8) tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
- 9) tereny obiektów związanych z uzbrojeniem oznaczone na rysunku planu symbolami EE, EG, NO,
- 10) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 11) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL ALP, ZLK, ZL
- 13) tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
- 14) tereny użytków zielonych oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,
- 15) tereny komunikacji - ulic, oznaczone na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD,

**ROZDZIAŁ II.****Przepisy ogólne dla całego obszaru**

## §7.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:

- 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami **P, KS, U, NO**, oraz za wyjątkiem dróg, realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni ponad 2 ha, wyznaczonych na rysunku planu sztucznych zbiorników wodnych, cmentarzy oraz lokalizowanych na ich terenie instalacji do spopielania zwłok, urządzeń infrastruktury technicznej i innych zgodnie z aktualnymi przepisami,
- 2) realizowania przedsięwzięć, na które nie uzyskano stosownych zezwoleń lub pozwoleń, które są w sprzeczności z polskim i obowiązującym w Polsce prawem Unii Europejskiej,

- 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 4) lokalizowania, bez wymaganego zezwolenia, obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w tym odorowych, w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.
  - b) wytwarzanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska,
  - c) powodujących drgania i wibracje, niekorzystne efekty termiczne lub uciążliwe promieniowanie elektromagnetyczne w ilościach bądź stężeniach przekraczających dopuszczalne poziomy,
- 2) lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego za wyjątkiem:
  - a) zabudowy zagrodowej wraz z usługami towarzyszącymi,
  - b) ośrodków produkcji leśnej,

Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) tereny MN, MW, MR, MN,U i U,MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny UO i UZ, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi,

Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

W całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) docelowo - ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii); plan dopuszcza przejściowo stosowanie tradycyjnych źródeł energii,
- 2) utrzymania porządku i czystości na nieruchomościach i wokół nich oraz terenach użytku publicznego, w tym gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przyjętym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta gminy,
- 3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień przydrożnych oraz zieleni łąkowej, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji,

Plan utrzymuje zasady ochrony i zagospodarowania terenów wchodzących w obręb „Gostynińsko - Gąbińskiego” Obszaru Chronionego Krajobrazu, określone w Rozporządzeniu nr 60 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu.

Plan ustala obowiązek ochrony użytków ekologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi,

Na terenach zmeliorowanych plan ustala:

- 1) obowiązek dokonania, przed realizacją inwestycji, odpowiednich uzgodnień lub ustaleń z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- 2) dokonania przebudowy, na własny koszt, funkcjonującego systemu melioracyjnego, Przy rzekach, kanałach i rowach melioracyjnych należy zapewnić pas dostępności lokalizując obiekty budowlane i ogrodzenia w odległości min. 1,5 od górnej krawędzi skarpy ciekłu,

Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi.

## §8-

Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego**:

1. Pełnej ochronie konserwatorskiej podlegają:
  - 1) układ urbanistyczny zespołu staromiejskiego z XV - XVII w (nrdec. 532 z 8 września 1980 r) - Strefa „A” pełnej ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar ograniczony:
    - wzdłuż rzeki Nidy - Gąbinianki, ulicami: Browarna Gostynińska Nowy Rynek z obszarem wokół, na głębokość 50 m,
    - wzdłuż ul. Płockiej,
    - wzdłuż ul. Stodolnej, do skrzyżowania ul. Stodolnej z ul. Warszawską, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) ratusz, obecnie UMG Gąbin, murowany, 1826 r, (nrdec. 85/417 z 22 03. 1962 r),
  - 3) dom, ul. Stary Rynek 6 (d.12), murowany, 1809 r (nr dec. 86/418 z 22 03. 1962 r).
2. Wymieniony w ustępie 1 obszar i obiekty objęte są rygorami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury.
3. Wszelka działalność inwestycyjna w strefie „A” winna być poprzedzona uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 1) w strefie A, o której mowa w ust. 3 plan ustala obowiązek zachowania:
    - a) istniejących linii rozgraniczających ulic i placów,
    - b) obowiązującej linii zabudowy zwartej i luźnej, zgodnie z rysunkiem planu\*
    - c) charakteru i skali nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - 2) dopuszcza się odstępstwa po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
4. Plan wyznacza ponadto:
  - 1) strefę „B” obejmującą obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy, przebieg strefy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) strefę „K” - ochrony krajobrazu, obejmującą dolinę Nidy wraz z jej powiązaniem krajobrazowymi.
5. W granicach strefy „B” plan ustala obowiązek uzgodnienia działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. W strefie „K” obowiązuje ochrona zachowanych wartości przyrodniczych (ukształtowanie terenu, zieleń) zawarta w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
7. Ochronie podlegają obiekty i budynki wpisane do ewidencji:
  - 1) kaplica grobowa Rodziny Tarczyńskich na cmentarzu grzebalnym, murowana, 3 ćw. XIX w, przebudowana,
  - 2) obiekty cmentarza ewangelickiego:
    - a) ogrodzenie z bramą, murowane, 1825 r,
    - b) stróżówka, murowana, 1825 r,
  - 3) pastorówka, ob. dom mieszkalny, ul. Topolowa 1, murowana, 1829 r,
  - 4) szkoła - obecnie budynek usługowy ul. Kościuszki Nr 1, murowana, XIX/XX w,
  - 5) poczta konna, ob. dom mieszkalny, ul. Płocka Nr 18A, mur., 4 ćw. XIX w,
  - 6) strażnica pożarna, ul. Stary Rynek, murowana, 1927 - 1932 r,

- 7) budynki przy ul. Dobrzykowskiej:
- dom Nr 2, murowany, lata 20 XX w,
  - dom Nr 4, murowany, lata 30 XX w,
  - dom Nr 6, murowany, koniec XIX w, przebudowany w latach 30 XX w,
- 8) budynki przy ul. Piłockiej:
- dom Nr 6, drewniany, poł. XIX w,
  - dom Nr 9, drewniany, k. XIX w,
  - dom Nr 13, drewniany, pocz. XX w,
  - dom Nr 16, murowany, lata 30 XX w,
  - dom Nr 18, murowany, 1902 r,
  - dom Nr 20, drewniany, poł. XIX w,
  - dom Nr 22, drewniany, poł. XIX w,
  - dom Nr 24, drewniany, 1 poł. XIX w,
- 9) budynki przy ul. Gostynińskiej:
- dom Nr 1, murowany, k. XIX w,
  - dom Nr 9, murowany, lata 20 XX w,
- 10) budynki przy ul. Kutnowskiej:
- dom Nr 1, (d. 6), murowany, 1 poł. XIX w,
  - dom Nr 17 (d. 7), drewniany, 2 poł. XIX w,
- 11) dom Nr 1, ul. Moniuszki, murowany, lata 20 XX w,
- 12) budynki przy ul. Nowy Rynek:
- dom Nr 6, drewniany, k. XIX w,
  - dom Nr 17, murowany, k. XIX w,
- 13) budynki przy ul. Stary Rynek:
- dom Nr 1, murowany, XIX/XX w,
  - dom Nr 3, murowany, lata 30 XX w,
  - dom Nr 4, murowany, pocz. XX w,
  - dom Nr 9, murowany, pocz. XX w,
  - dom Nr 18, murowany, poł. XIX w,
- 14) budynki przy ul. Warszawskiej:
- dom Nr 1, murowany, poł. XIX w,
  - dom Nr 3a, murowany, pocz. XX w,
  - dom Nr 5, drewniany, ok. poł. XIX w,
  - dom Nr 7, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 4, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 15, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 17, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 23, drewniany, pocz. XX w,
  - dom Nr 25/27, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 32, drewniany, 2 poł. XIX w,
  - dom Nr 36, drewniany, pocz. XX w,
  - dom Nr 48, drewniany, pocz. XX w,
  - miłyn parowy, murowany, lata 20 XX w.
8. Dla obiektów o których mowa w ust. 9, podejmowanie działań inwestycyjnych ( także zamiar rozbiórki) wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Na obszarach stanowisk archeologicznych, przed przystąpieniem do wykonywania prac ziemnych, związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalesieniem, obowiązuje wyprzedzające wykonanie archeologicznych badań ratowniczych, przeprowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Na obszarach ochrony stanowisk archeologicznych (rozciągających się na odległość 150 m od granic stanowisk), w trakcie prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalesieniem, wymagany jest nadzór archeologiczny ustanowiony w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony znalezisk archeologicznych wymagane jest wykonanie archeologicznych badań ratowniczych, na koszt inwestora.

11. Ochronie konserwatorskiej podlegają cmentarze, ochronie podlegają: zachowany układ przestrzenny wraz z ogrodzeniem, stare groby i zieleń.

#### §9.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:**

1) obowiązek:

- a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- b) lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60 cm, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg (ulic), z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki na terenach objętych strefami A i B ochrony konserwatorskiej,
- c) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

#### § 10.

Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie **podziału i scalania istniejących działek:**

1. Wydzielenie działki budowlanej winno spełniać warunki zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Działki budowlane, powstałe w wyniku podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć opracowany przez osobę wykonującą samodzielną funkcję techniczną projekt zagospodarowania terenu zgodny z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Działki budowlane powstające w wyniku podziału muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie, jest możliwy, jedynie w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej z dostępem do drogi publicznej lub ustanowienia właściwych służebności gruntowych.

#### §11-

Plan ustala następujące warunki w zakresie **obsługi komunikacyjnej:**

1. Powiązanie komunikacyjne terenów zainwestowania miejskiego z obszarami zewnętrznymi za pośrednictwem dróg wojewódzkich: Nr 574 i Nr 577 wraz z projektowaną docelowo obwodnicą oraz dróg powiatowych: Nr 31345, Nr 31377, Nr 31381, Nr 31382 i Nr 31383 dla ważniejszych powiązań lokalnych.
2. Plan ustala przebieg projektowanej obwodnicy miasta Gąbin w ciągach dróg wojewódzkich Nr 574 i Nr 577 zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza jej etapową realizację odcinkami łączącymi poszczególne drogi (ulice).
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania i planowanych inwestycji, położonych w sąsiedztwie dróg (ulic) wojewódzkich klasy „G”, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej zjazdami bezpośrednimi z tych dróg; dopuszczalna obsługa tych terenów poprzez istniejące i projektowane ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe; dostępność do dróg (ulic) głównych „G” tylko na wyznaczonych skrzyżowaniach, lub w

- uzasadnionych przypadkach zjazdami nowoprojektowanymi -za zgodą zarządcy drogi.
4. Klasyfikację funkcjonalno - techniczną dla terenów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
    - 1) KG - ulice główne ,
    - 2) KZ - ulice zbiorcze,
    - 3) KL - ulice lokalne ,
    - 4) KD - ulice dojazdowe,
 dla których szczegółowe ustalenia określono w Rozdziale VIII.
  5. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymagania ustalone w odrębnych przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
  6. Plan dopuszcza, w obrębie terenów zainwestowanych, mniejsze szerokości pasów drogowo- ulicznych w liniach rozgraniczających niż podane w Rozdziale VIII, pod warunkiem gdy:
    - 1) uzasadnia to stan istniejący zagospodarowania lub trudne warunki terenowe,
    - 2) istnieje możliwość wzajemnego rozmieszczenia elementów ulicy: odwodnienia , wysokościowego rozwiązania ulicy, urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość wzajemnego rozmieszczenia elementów ulicy należy przedstawić w przekroju poprzecznym.
  7. W terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
  9. Plan dopuszcza w terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, lub terenach przyległych lokalizację ścieżek rowerowych z uwzględnieniem przepisów szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.
  - I. 0. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem ust. 6.
  - II. Nieprzekraczalne linie zabudowy o funkcjach chronionych (mieszkaniowej i przeznaczonej na stały pobyt ludzi) dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych a przeznaczonych do zainwestowania :
    - 1) G - 20 m od krawędzi drogi,
    - 2) Z- 10 m od krawędzi drogi,
    - 3) L, D i dróg wewnętrznych - 5 m od krawędzi drogi.
  12. Obowiązujące linie zabudowy frontowej dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zainwestowanych wzdłuż poszczególnych ulic w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
  13. Na obszarze zespołu staromiejskiego objętego strefą konserwatorską w wyznaczonych miejscach, plan ustala obowiązujące linie zabudowy luźnej i zwartej w istniejących liniach rozgraniczających ulic.
  14. Dla nowych ulic, oraz ulic nie wyznaczonych na rysunku planu, plan ustala:
    - 1) dla ulic klasy „L” (lokalnych) - szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
    - 2) dla ulic klasy „D” (dojazdowych) i dojazdów wewnętrznych - szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
    - 3) dla ciągów pieszo - jezdnych szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m,
    - 4) w przypadku nowych włączeń do układu podstawowego ( drogi wojewódzkie, powiatowe ) konieczność uzgodnienia z zarządcą drogi.
  15. Dopuszcza się zbliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do linii rozgraniczającej

drogi pod warunkiem rozwiązania w granicach nieruchomości objętych inwestycją potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg;

16. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową plan ustala utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowych z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowo-ulicznego.

#### §12.

Dla **infrastruktury technicznej ( uzbrojenia )** plan ustala następujące warunki w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową i działalność produkcyjną zapewnić będzie system wodociągów komunalnych, opartych o zasoby wód podziemnych ujmowanych na terenie gminy Gąbin, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami prawa miejscowego .
2. Doprowadzanie wody do terenów rozwojowych zapewnić należy przez rozbudowę sieci wodociągowej, z zachowaniem zasady budowy sieci wielopięsieniowej.
3. Dopuszczalna jest budowa i użytkowanie indywidualnych i lokalnych ujęć wody przeznaczonych do celów specjalnych ( studnie awaryjne, publiczne, przeciwpożarowe), na warunkach określonych w przepisach szczególnych.  
Indywidualne ujęcia wody w działkach i terenach zabudowy dopuszcza się wyłącznie do czasu zapewnienia możliwości podłączenia (działki lub terenu) do wodociągu miejskiego.
4. Dla komunalnego ujęcia wody ustala się obowiązek ustanowienia stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie ustanawiania stref ochronnych dla źródeł i ujęć wody służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę.
6. Sieci wodociągowe lokalizować w liniach -rograniczających dróg, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi lub na terenach przyległych, w miarę możliwości równoległe do linii rozgraniczających, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i zapewnienia dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych,
7. Wzajemne usytuowanie wodociągów i innych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w odrębnych przepisach.

#### §13.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

1. Rozwój istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej dla odprowadzania ścieków sanitarnych na komunalną oczyszczalnię w Gąbinie;
2. Obowiązek wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich nowych terenów wyznaczonych pod zabudowę oraz sukcesywne uzupełnianie wyposażenia w sieć zainwestowanych terenów miasta.
3. Właściciele nieruchomości położonych na terenach skanalizowanych mają obowiązek podłączenia się do istniejącej kanalizacji sanitarnej.
4. Ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki

- zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone w przepisach szczególnych, z uwzględnieniem warunków określonych przez odbiorcę ścieków;
5. Do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza dla zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwych usług rozwiązania indywidualne w zakresie gospodarki ściekowej lub odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów, w tym uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Gąbin regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  6. Dla komunalnej oczyszczalni ścieków zabezpiecza się w granicach istniejącej działki możliwość rozbudowy dla przyjęcia ścieków z miasta i gminy Gąbin;
  7. Sieci kanalizacyjne lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi lub na terenach przyległych, w miarę możliwości równoległe do linii rozgraniczających, pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i zapewnienia dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych,
  8. Wzajemne usytuowanie sieci kanalizacyjnych i innych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w odrębnych przepisach.

#### § 14.

Piani ustala następujące warunki w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:

1. Dla odprowadzania wód opadowych z terenów miasta dopuszcza się:
  - 1) lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej dla odwodnienia podstawowego układu komunikacyjnego, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i terenów przemysłowych,
  - 2) w terenach zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności, odwodnienie powierzchniowe wg rozwiązań indywidualnych, z obowiązkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach własnych działek;
2. Odbiornikami wód opadowych z terenów miasta jest rzeka Gąbinianka i rowy melioracyjne w jej zlewni;
3. Wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenów powinny zabezpieczać czystość wód odbiorników; dla ścieków deszczowych z obiektów dystrybucji paliw, myjni samochodowych, terenów przemysłowo-składowych i innych terenów potencjalnie zanieczyszczonych należy zapewnić ich oczyszczanie i odprowadzanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
4. Warunki odprowadzania wód opadowych do odbiorników określa organ wydający pozwolenia wodnoprawne.
5. Dla budowy kanałów deszczowych przeznacza się tereny ulic i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczone liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:
  - 1) w przypadku braku możliwości zlokalizowania kanału w liniach rozgraniczających ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego oraz ze względów technicznych dopuszcza się lokalizację w innych terenach, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do kanałów w celach eksploatacyjnych.

## §15.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **elektroenergetyki**:

1. jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - stację transformatorowo- rozdzielczą 110/15 kV RPZ „GĄBIN”,
2. zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia; bezpośrednie dostarczenie energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia, zgodnie z uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Gąbin projektem założeń do planu zaopatrzenia miasta i gminy Gąbin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe ,
3. budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
  - 1) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg (ulic),
  - 2) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia słuzebności gruntowej dla tej sieci,
  - 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych 15/04 kV wewnętrznych i słupowych poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic),
  - 4) plan dopuszcza lokalizowanie stacji transformatorowych słupowych 15/04 kV w liniach rozgraniczających dróg,
  - 5) następujące maksymalne szerokości stref bezpieczeństwa dla tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 

- dla linii 15 kV	-	12 m tj. po	6 m	od osi linii,
- dla linii 110 kV	-	40 m	tj. po 20 m	od osi lini,
- dla linii 220 kV	-	60 m	tj. po 30 m	od osi linii,
  - 6) w strefach plan ustala:
    - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi i innych funkcji chronionych,
    - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego,
  - 7) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z planowaną zabudową i układem komunikacyjnym, może być realizowana jedynie przez właściciela sieci (Przedsiębiorstwo Energetyczne) na koszt podmiotu, który tę zmianę w planie powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci.
  - 8) W przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą należy realizować na podstawie odrębnych projektów obejmujących konieczną rozbudowę sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach wydanych wnioskodawcy przez Zakład Energetyczny.

## §16.

Plan ustala **zaopatrzenie w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

## § 17.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) jako źródło zasilania - istniejący układ tj. gazociąg wysokiego ciśnienia i stacja redukcyjno - pomiarowa pierwszego stopnia zlokalizowana we wsi Koszelew,
- 2) rozbudowę sieci średniego ciśnienia prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy,
- 3) zasady lokalizacji gazociągów w liniach rozgraniczających dróg (ulic) zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem Ministra Gospodarki, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) na terenach zabudowy jednorodzinnej, w granicy ogrodzeń.
- 5) dostawę gazu ziemnego dla nowych odbiorców po spełnieniu kryteriów ekonomicznych oraz zawarciu odpowiednich porozumień z odbiorcami, zgodnie z uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Gąbin projektem założeń do planu zaopatrzenia miasta i gminy Gąbin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe,
- 6) dla gazociągu wysokiego ciśnienia tj) 225 obowiązują normatywne odległości od obrysów obiektów terenowych (strefy ochronne),

## § 18.

Plan ustala następujące warunki w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne**:

1. Obsługę telekomunikacyjną poprzez centralę miejską z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających dróg (ulic) na warunkach określonych przez zarządcę drogi (ulicy) i innych operatorów.
2. Możliwość przebiegu linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic) pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.
3. Bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem technologii stosowanych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
4. Plan dopuszcza zlokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolami: P, U, KS oraz na terenach otwartych oznaczonych RP, RZ, ZL-ALP.

## § 19

Plan dopuszcza realizację elementów sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i terenami przyległymi pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane .

**CZEŚĆ C - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.**

## §20.

' Plan ustala podział obszaru na:

1. Tereny zainwestowania miejskiego, głównie przeznaczone pod zabudowę, obejmujące jednostki planistyczne oznaczone literami od A do E,
2. Tereny peryferyjne, przeznaczone pod uprawy rolne i lasy.

**ROZDZIAŁ III.**  
**Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej „A”**

§21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1 MW** i **A2 MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.**
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącej zabudowy.

§22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3 MN do A6 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) usługi związane z obsługą mieszkańców jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy zwartej,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 40%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne
    - c) gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna,
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* dla części terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8.

§23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A7 MN,U do A15 MN,U** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi** (w tym ogólnomiejskie i komercyjne) wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*

- 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
- 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy zwartej,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki -40%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - c) zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
- a) dla części terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - b) tereny znajdują się w obszarze centrum dziedzictwa kulturowego i rozwoju publicznego, miejsce imprez masowych, obowiązują ustalenia § 32.
  - c) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.

## §24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A16 UO,M,US plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi oświaty** (zespół szkół z internatem i terenem sportowym).
2. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy.
  - b) modernizacja i przebudowa istniejących mieszkań wbudowanych w bryłę budynku internatu z możliwością wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych
  - c) w przypadku likwidacji internatu plan dopuszcza zmianę funkcji budynku; postulowana: oświata, kultura, obsługa ruchu turystycznego, funkcja mieszkaniowa,
  - d) budowa nowych obiektów,
3. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne.

## §25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A17 U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi,**
2. *Charakter działań:* adaptacja obiektu z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia budynku dla realizacji usług nieuciążliwych głównie związanych z zaspakajaniem potrzeb bytowych ludności miejskiej lub obsługą ruchu turystycznego,
3. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne.

## §26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A18 P,U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **przemysł, usługi.**
2. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy.
  - b) realizacja nowej zabudowy
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - 2) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki - 50%.
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 20%,
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej.
  - b) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających dróg;

## §27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A19 U, A20 US, A21 US i A22U,ZP plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi sportu i rekreacji z zielenią.**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* zabudowa kubaturowa niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania obiektów (zaplecze socjalne, szatnie itp.).
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowych obiektów i urządzeń.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz zabudowy mieszkaniowej.

## §28.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A23 UZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi zdrowia, stacja pogotowia ratunkowego i transportu sanitarnego.**
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz zabudowy mieszkaniowej.

## §29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A24 KS** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **obsługa komunikacji** - stacja paliw.
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego obiektu z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz zabudowy mieszkaniowej.

## §30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A25 ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zieleń parkowa, urządzona.**
2. *Charakter działań:* adaptacja, ochrona i właściwa pielęgnacja istniejącego drzewostanu.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.

## §31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A26 RZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **użytki zielone**, zieleń niska w dnie doliny rzeki Nidy - Gąbinianki, objęte strefą „K” ochrony krajobrazu - fragment korytarza ekologicznego,
2. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz zabudowy,
  - 2) zakaz nasadzeń zielenią wysoką.

## §32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A27 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego siedliska z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy - dawna osada leśna.
3. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt.

4. *Architektura*: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.

#### **ROZDZIAŁ IV.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej „B”**

##### § 34

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*:
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) usługi związane z obsługą mieszkańców jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań*:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne*:
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 600 m<sup>2</sup>,
  - 3) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne,
    - c) gospodarczej -1 kondygnacja naziemna,
- 4) minimalna szerokość boku krótszego działki:
  - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 40%,
- 6) *architektura*: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
- 7) *warunki ochrony, nakazy, zakazy*:
  - a) dla części terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,

##### § 34.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1.1 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*:
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) usługi związane z obsługą mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań*:
  - 1) realizacja nowej zabudowy.

4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki:  
18 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 60%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) zabudowy usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne,
    - c) gospodarczej -1 kondygnacja naziemna,
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) Z uwagi na obniżenie terenowe w sąsiedztwie cieków obowiązuje:
    - a) sprawdzenie warunków gruntowo-wodnych i możliwości posadowienia budynków
    - b) maksymalne oddalenie budynków od istniejących cieków

### §35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B2 MN,U do B8 MN,U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (w tym ogólnomiejskie i komercyjne) wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 700 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki:  
18 m dla zabudowy wolnostojącej,  
12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla części terenów znajdujących się w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.

## § 36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B9 U, IVIN, B10 U, WIN i B10.1 U, WIN plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właściciela
2. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejących usług i zabudowy mieszkaniowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowych usług.
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki na terenach o symbolu **B9 U, WIN**, i **B10.1 U, WIN** w ramach istniejących podziałów własnościowych i na wolnych terenach,
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **B10 U, WIN** ustala się
    - a) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 700 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość boku krótszego działki:  
18 m dla zabudowy wolnostojącej
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 40%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe
    - b) zabudowy mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0, 80 m npt.
    - c) budynki gospodarcze 1 kondygnacyjne
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla terenu B9 U, MN znajdującego się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8; postulowana rewitalizacja ( przebudowa ) pawilonu handlowego, lub wymiana zabudowy,
  - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 3) Dla terenu B10.1 U, MN plan ustala obowiązek realizacji skutecznych zabezpieczeń przed hałasem komunikacyjnym lub rezygnację z funkcji mieszkaniowej.

## § 37.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B11 U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* usługi.
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego obiektu z możliwością wymiany lub przebudowy.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 2) zakaz zabudowy mieszkaniowej.
  - 3) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

## § 38.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B12 KS,U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **dworzec autobusowy, usługi.**
2. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja istniejącego obiektu z możliwością wymiany lub przebudowy w tym dostosowanie do potrzeb obsługi ruchu turystycznego
  - b) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych obsługą ruchu turystycznego i pasażerskiego oraz obiektów i urządzeń informacji turystycznej
  - c) lokalizacja obiektów małej architektury
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) uciążliwość nie wykraczająca poza granice działki,
  - 2) zakaz zabudowy mieszkaniowej.

## § 39.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B13 UH plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi handlu** (targowisko miejskie).
2. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja istniejącego obiektu.
  - b) realizacja zabudowy usługowej zgodnie z projektem zagospodarowania targowicy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) dopuszczalne wydzielenie działki w ramach podziałów własnościowych
  - 2) forma i charakter zabudowy zgodny z koncepcją zagospodarowania targowicy
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych
  - 2) teren znajduje się w strefach „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - 3) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 8 ust. 10 i 11.

## § 40.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B14 P,U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **przemysł, usługi.**
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany lub przebudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje naziemne.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) uciążliwość produkcji i usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 3) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują

ustalenia § 8.

- 4) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B15 P,U** plan ustala:

5. *Przeznaczenie podstawowe:* przemysł, usługi.
6. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
7. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje naziemne lub 18 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
8. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) uciążliwość produkcji i usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 3) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 8 ust. 10 i 11.
  - 4) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

§41.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B16 P,U** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **przemysł, usługi.**
2. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:* nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy : 3 kondygnacje naziemne lub 18 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) uciążliwość produkcji i usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 3) wjazdy na drogę wojewódzką w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - 4) odległość zabudowy od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia uzgodnione z gestorem sieci.
  - 5) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

§42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B17 RZ** i **B18 RZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **użytki zielone**, zieleń niska - objęte strefą „K” ochrony krajobrazu - fragment korytarza ekologicznego.
2. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz zabudowy,
  - 2) zakaz nasadzeń zielenią wysoką,

**ROZDZIAŁ V.****Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej „C”****§43.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1 MW,MN, ZP, U** i **C2 MW,MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, zieleni urządzona, usługi.**
2. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy w ramach istniejących podziałów własnościowych,
  - 3) adaptacja, istniejącego skweru.
  - 4) usługi związane z obsługą mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Warunki urbanistyczne;* wysokość i charakter zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - a) tereny znajdują się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8.
  - b) tereny znajdują się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8.
  - c) tereny znajdują się w obszarze centrum dziedzictwa kulturowego i rozwoju publicznego, miejsce imprez masowych, obowiązują ustalenia § 51.

**§44.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C3 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*
  - 1) budynki gospodarcze i garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) usługi związane z obsługą mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:* realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 1 000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy wolnostojącej, 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 60%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość: zabudowy mieszkaniowej w tym mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 2 kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npf,

- 6) zabudowa usługowa wolnostojąca- 2 kondygnacje naziemne
  - 7) gospodarcza - 1 kondygnacja naziemna
5. *Architektura:* dachy dwu lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45°, ceramiczne lub blaszane, w podobnym kolorze.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
- 1) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 8, ust.

## §45.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C4 MN,U do C8 MN,U** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi** (w tym ogólnomiejskie i komercyjne) wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 700 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej 14
    - m dla zabudowy bliźniaczej
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej w tym mieszkaniowej z usługą wbudowana w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.
    - c) zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla części terenów znajdujących się w strefach „A i B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.

## §46.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C9 U,MN i C10 U,MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właściciela.**
2. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejących usług i zabudowy mieszkaniowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,

- 2) realizacja nowej zabudowy i nowych usług.
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale wolnych terenów - 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki;  
18 m dla zabudowy wolnostojącej
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe
    - b) zabudowy mieszkaniowej z usługą wbudowaną w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla części terenu C9 U,MN znajdującego się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.
  - 3) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

## §47.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C11 UK, ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **miejsce kultu religijnego i działalności kulturotwórczej (kościół), zieleń urządzona**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem kościoła i organizacjami kościelnymi (np. parking, mała architektura, świetlica, biblioteka, zieleń).
1. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja obiektu z możliwością rozbudowy lub przebudowy,
  - b) budowa nowych obiektów,
  - c) adaptacja istniejącego skweru,

## §48.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C12 RZ, C13 RZ i C14 RZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **użytki zielone, zieleń niska** - objęte strefą „K” ochrony krajobrazu - fragment korytarza ekologicznego.
2. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz realizacji zabudowy,
  - 2) zakaz nasadzeń zieleni wysoką.

## §49.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C15 MR,MN,U, C16 MR,MN,U C17 MN,U plan ustala:

1. **Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.**
2. **Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:**
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. **Charakter działań:**
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i wymiany, w ramach istniejącego siedliska,
  - 2) realizacja nowych siedlisk zagrodowych do prowadzenia gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
  - 3) możliwość przekształceń istniejących siedlisk zagrodowych lub pojedynczych budynków w siedliskach na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi handlu (hurtowego i detalicznego), rzemiosła (usługowego i produkcyjnego) z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z areału gospodarstwa rolnego,
  - 4) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług handlu (hurtowego i detalicznego), rzemiosła (usługowego i produkcyjnego) z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z areału gospodarstwa rolnego.
4. **Warunki urbanistyczne:**
  - 1) wydzielenie działki budowlanej po uprzednim wykonaniu projektu podziału,
  - 2) wielkość wydzielonej działki:
    - a) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej z usługą wbudowaną - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - b) zabudowy gospodarczej i usługowej wolnostojącej - 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 8 m,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
  - 5) usługi, jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
5. **Architektura:**
  - 1) w zabudowie mieszkaniowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, maksymalnie 45°,
  - 2) jednolita lub podobna kolorystyka dachów w siedlisku, ciągu zabudowy lub zespole zabudowy,
  - 3) architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej.
6. **Warunki ochrony, nakazy, zakazy:** uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic własnych działki z wykluczeniem wzajemnych kolizji dopuszczonych funkcji.

## ROZDZIAŁ VI .

Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej „D”

## §51.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1 MN, D2 MN I D3 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) budynki gospodarcze i garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) usługi związane z obsługą mieszkańców jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale wolnych terenów - 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 60%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej, w tym z usługą wbudowaną w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej, wolnostojącej - 2 kondygnacje nadziemne
    - c) gospodarczej - 1 kondygnacja,
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.

## §52.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D4 MN,MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy,
  - 2) możliwość wymiany, rozbudowy lub przebudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale wolnych terenów - 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 3) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 50%,

- 5) nieprzekraczalna wysokość: zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0, 80 m npt (dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej o nieprzekraczalnej wysokości 3 kondygnacje)
  - 6) zabudowa gospodarcza - 1 kondygnacja naziemna
5. *Architektura*: dachy dwu lub wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych maksymalnie 45° , ceramiczne lub blaszane, w podobnym kolorze.
  6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy*:
    - 1) dla zabudowy jednorodzinnej intensywnej i zabudowy wielorodzinnej plan dopuszcza zorganizowaną działalność inwestycyjną.

### §53.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D4.1 UI** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **usługi inne** ( Komisarjat Policji)
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: budynki gospodarcze, garaże,
3. *Charakter działań*: realizacja nowej zabudowy,
4. *Warunki urbanistyczne*:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu 20%,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) zabudowy usługowej 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
    - b) budynków gospodarczych I garaży 1 kondygnacja,
5. *Architektura*: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie,

### §54.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D5 MN,U** do **D12 MN,U** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi** (w tym ogólnomiejskie i komercyjne np. OSP) wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*:
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
3. *Charakter działań*:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne*:
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 5) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 40%,
  - 7) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej z usługą wbudowaną w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

- c) zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna
5. *Architektura*: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
  6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy*:
    - 1) dla części terenów znajdujących się w strefie „A i B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
    - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.
    - 3) tereny znajdują się w obszarze centrum dziedzictwa kulturowego i rozwoju publicznego, miejsce imprez masowych, obowiązują ustalenia § 32.

#### §55.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D5.1 OSP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: siedziba **Ochotniczej Straży Pożarnej**
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: świetlica, budynki gospodarcze, garaże, inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania OSP,
3. *Charakter działań*: realizacja nowej zabudowy,
4. *Warunki urbanistyczne*:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu 20%,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) zabudowy usługowej 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
    - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kond,
5. *Architektura*: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

#### §56.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D13 UO,UK** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **usługi oświaty i kultury**
2. *Charakter działań*:
  - 1) adaptacja obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,

#### §57.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D14 P,U** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: **przemysł, usługi.**
2. *Charakter działań*:
  - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
  - 3)
3. *Warunki urbanistyczne*:
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale wolnych terenów - 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 20%,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy: 3 kondygnacje naziemne lub 18 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy*:
  - 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) uciążliwość produkcji i usług nie wykraczająca poza granice działki,
  - 3) wjazd na drogę wojewódzką po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

- 3) obowiązek rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją,

## ROZDZIAŁ VII. Ustalenia szczegółowe dla jednostki planistycznej „E”

### §58

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1 MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* usługi zaspakajające potrzeby bytowe mieszkańców, garaże wolnostojące i w zabudowie zwartej szeregowej lub bliźniaczej .
3. *Charakter działań:*
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy.
  - b) realizacja nowej zabudowy
4. *Warunki urbanistyczne:*
  - a) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.
  - b) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - a) tereny znajdujące się w obszarze centrum dziedzictwa kulturowego i rozwoju publicznego, miejsce imprez masowych, obowiązują ustalenia § 32.

### §59

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) budynki gospodarcze.
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - 1) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - 2) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek -40 % ,
  - 4) nieprzekraczalna wysokość:
    - a) zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej z usługą wbudowaną w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego.
    - c) zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna
4. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.

5. *Charakter działań:* adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością wymiany, rozbudowy i przebudowy.

§60.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E3 MN,U do E6 MN,U plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami** wolnostojącymi lub wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - 1) budynki gospodarcze,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
3. *Charakter działań:*
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy w ramach istniejących podziałów własnościowych,
3. *Warunki urbanistyczne:*
  - a) wydzielenie działki w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału;
  - b) minimalna szerokość boku krótszego działki:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nowych działek - 40%,
  - d) nieprzekraczalna wysokość:
  - e) zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej z usługą wbudowaną w bryłę budynku - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
  - f) zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego.
  - g) zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja naziemna
4. *Architektura:* w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej.
5. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla terenu E3 i części terenu E4, znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz terenów E4 do E6, znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 8,
  - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki.

§61.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E7 ZC, E8 ZCz i E9 ZC** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **cmentarze.**
2. *Charakter działań:* adaptacja.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) ochrona konserwatorska kaplic, starych grobów i ogrodzeń,
  - 2) ochrona zieleni starodrzewu,
  - 3) obowiązek zachowania sanitarnej strefy ochronnej od cmentarzy E7 i E9 o szerokości 50m,

- 4) warunki ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do ewidencji zgodnie z ustaleniami § 8.

## 62.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E 10 RP,RZ (ZP)** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **uprawy rolne, użytki zielone** w dolinie rzeki Nidy - Gąbinianki, objęty strefa „K” ochrony krajobrazu - fragment korytarza ekologicznego.
2. *Charakter działań:*
  - a) postulowane docelowe przekształcenie terenu pod zieleń urządzoną (park miejski)
  - b) dopuszczalna realizacja zbiornika retencyjnego - zgodnie z rysunkiem planu, w tym budowa obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiornika retencyjnego, obiektów i urządzeń związanych z rekreacją, obsługą ruchu turystycznego i informacji turystycznej
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zieleń wysoka jedynie w formie szpalerów równoległych do rzeki,

## ROZDZIAŁ VIII.

Ustalenia szczegółowe dla pozostałych terenów

## § 63.

Dla terenów położonych w rejonie **Starego Rynku**, zawartego między ulicami: Moniuszki, 1 Maja, Tylna, Kilińskiego, Kutnowska, Piłocka plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* centrum dziedzictwa kulturowego i rozwoju publicznego, miejsce imprez masowych
2. *Charakter działań:* rewitalizacja układu staromiejskiego, budowa, rozbudowa lub przebudowa obiektów, z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia budynku dla realizacji celów publicznych, głównie związanych z kreowaniem i ochroną tożsamości kulturowej ( muzea, biblioteki, siedziby stowarzyszeń i organizacji publicznych, siedzib urzędów ), organizowania imprez publicznych, w tym zakorzenionych w tradycji lokalnej społeczności ( Dni Gąbina, Jarmark Gąbiński), zaspakajaniem potrzeb bytowych ludności ( gastronomia, usługi, sklepy, rękodzielnictwo ) oraz obsługą ruchu turystycznego, (obiekty infrastruktury turystycznej),
3. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* zabudowa kubaturowa pomocnicza niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania obiektów funkcji podstawowej, lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów handlu ulicznego
4. *Charakter działań:*
  - 1) budowa, rozbudowa lub przebudowa obiektów,
  - 2) działania porządkujące, renowacyjne, uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną i turystyczną
  - 3) adaptacja, ochrona i właściwa pielęgnacja istniejącego drzewostanu, z możliwością wprowadzenia zmian w układzie zieleni, uzupełnionej obiektami małej architektury

5. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* aktywizacja terenu winna przebiegać przy zachowaniu ustaleń konserwatorskich.

#### §64.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **EE**, **NO** i **EG** plan ustala:

4. *Przeznaczenie podstawowe:*
- 1) **urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną** GPZ wraz z posterunkiem energetycznym - EE,
  - 2) **oczyszczalnia ścieków-NO**,
  - 3) **urządzenia zaopatrzenia w gaz** - EG (stacja redukcyjna).
5. *Charakter działań:* adaptacja istniejących obiektów z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy.

#### §65.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **uprawy rolne.**
2. *Charakter działań:* zakaz zabudowy nie związanej z produkcją rolną, adaptacja istniejącej rozproszonej zabudowy z dopuszczeniem wymiany, rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków w ramach siedliska i na potrzeby siedliska wielopokoleniowego,
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz realizacji nowej zabudowy wzdłuż dróg wojewódzkich.
4. *Plan dopuszcza*
  - 1) realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu, w tym lokalnych i przyłączy, obsługujących rozproszoną zabudowę zagrodową, których lokalizacja w ustalonych liniach rozgraniczających dróg (ulic) nie jest możliwa,
  - 2) wymianę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń,
  - 3) realizację nowych siedlisk zagrodowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) na terenach zmeliorowanych inwestor zobowiązany jest do przebudowy, na własny koszt, systemu drenarskiego, w uzgodnieniu ze służbami melioracyjnymi oraz Spółki Wodnej.

#### 66.

Dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RZ** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* **użytki zielone.**
2. *Charakter działań:* adaptacja.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) zakaz realizacji zabudowy,
  - 2) zakaz lokalizowania poprzecznych przeszkód terenowych i elementów utrudniających spływ powietrza i wód za wyjątkiem urządzeń melioracyjnych służących racjonalnej gospodarce wodnej,
  - 3) ochrona istniejących zadrzewień i roślinności łąkowej,
  - 4) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu.

- 4, *Plan dopuszcza:* w niezbędnym zakresie realizację elementów uzbrojenia i związanych z nimi urządzeń.

## §67.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** (w tym **ALP** - w administracji Lasów Państwowych i **ZLk** - komunalne) plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe: lasy.*
2. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
  - 1) dla terenów ALP o funkcji gospodarczej i ochronnej:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
    - b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu,
    - c) adaptacja duktów leśnych z możliwością przystosowania na ciągi pieszo - rowerowe,
    - d) możliwość realizacja urządzeń liniowych uzbrojenia terenu,
  - 2) dla pozostałych lasów:
    - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
    - b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu,
    - c) ochrona i pielęgnacja istniejącego drzewostanu.

**ROZDZIAŁ IX Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji, ulic.**

## §68.

Dla poszczególnych ulic, plan ustala następujące parametry funkcjonalno - techniczne:

Symbol na rysunku planu	Nazwa ulicy o odcinek	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Przekrój ulicy (Ilość jezdni / ilość pasów ruchu)
1	2	3	4	5
1KG	UL. ROGATKI GOSTYNIŃSKIE, WARSZAWSKA w ciągu drogi wojewódzkiej relacji Łąck - Gąbin - Sanniki - Ruszki wraz z projektowanym południowo - zachodnim obejściem miasta Gąbina o w granicach miasta	G	30,0	1/2
2KG	UL. DOBRZYKOWSKA, WSPÓLNA w ciągu drogi wojewódzkiej nr 574 relacji Dobrzyków - Gąbin - Szczawin Borowy - Kolonia wraz z projektowanym południowo - wschodnim obejściem miasta Gąbina o w granicach miasta	G	30,0	1/2
3KZ	UL. ROGATKI GOSTYNIŃSKIE z włączeniem do Drojektowanej obwodnicy (1KG), SKŁADKOWSKIEGO, WARSZAWSKA pełni funkcję ulic głównych, docelowo po realizacji projektowanego obejścia miasta pełnić będą funkcje ulic zbiorczych o od projektowanej obwodnicy (1 KG) do ul. Kościuszki (22KL) o od ul. Kościuszki (22KL) do ul. Kutnowskiej (6KZ) o od ul. Kutnowskiej (6KZ) do ul. Stodolnej (27KL) o od ul. Stodolnej (27KL) do projektowanej obwodnicy (1KG)	Z	25.0 18 0 -20,0 15.0 20.0	1/2

1	2	3	4	5
<b>4KZ</b>	UL. DOBRZYKOWSKA (dr. woj. nr 574) pełni funkcję ulicy głównej, docelowo po realizacji obwodnicy miasta pełnić będzie funkcję ulicy zbiorczej o od projektowanej obwodnicy (2KG) do ul. Szopina (34KD) o od ul. Chopina (34KD) do ul. Wojska Polskiego (5KZ)	<b>Z</b>	20,0  20,0	1/2
<b>4.1 KL</b>	UL. DOBRZYKOWSKA (dr. kraj. Nr 574) pełni funkcję ulicy głównej, docelowo po realizacji obwodnicy miasta pełnić będzie funkcję ulicy lokalnej o od ul. Wojska Polskiego (5KZ) do ul. Płockiej (21 KL)	<b>L</b>	15,0	1/2
<b>5KZ</b>	UL. WOJSKA POLSKIEGO o od ul. Składkowskiego (3KZ) do ul. Płockiej (21 KL) o od ul. Płockiej (21 KL) do ul. Dobrzykowskiej (4KZ)	<b>Z</b>	15,0- 20,0 20,0	1/2
<b>6KZ</b>	UL. WSPÓLNA, NOWY RYNEK, KUTNOWSKA pełni funkcję ulic głównych, docelowo po realizacji obwodnicy miasta pełnić będą funkcję ulic zbiorczych o od projektowanej obwodnicy (1 KG) do ul. Topolowej (36KL) o od ul. Topolowej (36KL) do ul. Składkowskiego (3KZ)	<b>Z</b>	15,0-20,0  15,0	1/2
<b>7KZ</b>	UL. BROWARNA , TRAKT KAMIŃSKI (dr. powiatowa nr 31382) o od ul. Warszawskiej (3KZ) do ul. Gostynińskiej (37KD) o od ul. Gostynińskiej (37KD) do ul. Wierzbowej (40KL) o od ul. Wierzbowej (40KL) do granicy miasta i gminy Gąbin	<b>Z</b>	20,0 15,0 20,0	1/2
<b>8KZ</b>	UL. TRAKT LIPIŃSKI (dr. powiatowa nr. 31383) o od ul. Warszawskiej (3KZ) do granicy miasta i gminy Gąbin	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>9KZ</b>	UL. 1-GO MAJA, ROGATKI CZERMIŃSKIE (dr. powiatowa nr 31377) o od ul. Warszawskiej (3KZ) do ul. Poprzecznej (25KL) o od ul. 1-go Maja (10KZ) granicy miasta i gminy Gąbin	<b>Z</b>	15,0-20,0 20,0	1/2
<b>10KZ</b>	UL. 1-GO MAJA i CMENARNA (dr. powiatowa nr.31381) o od ul. Rogatki Czermińskie (9KZ) do granicy miasta i gminy Gąbin	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>11KZ</b>	UL. KOSZELEWSKA (dr. powiatowa nr 31345) o od projektowanej obwodnicy (1 KG) do granicy miasta i gminy Gąbin	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>12KZ</b>	DROGA GMINNA Guzew - Koszelew o od ul. Wspólnej (2KG) w kierunku północnym do granicy miasta	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>13KZ</b>	DROGA POWIATOWA nr 31385 Guzew- Kamień Nowy o od ul. Wspólnej (2KG) w kierunku południowo - wschodnim	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>14KZ</b>	DROGA POWIATOWA nr 31336 Gąbin - Koszelówka - Zaździerz - Wincentów = od ul. Rogatki Gostynińskie (1 KG) do granicy gminy Łąck	<b>Z</b>	20,0	1/2
<b>15KL</b>	UL. PROJEKTOWANA = od ul. Rogatki Gostynińskie (3KZ) do ul. Składkowskiego (3KZ)	<b>L</b>	20,0	1/2
<b>16KL</b>	JL. PROJEKTOWANA od ul. Rogatki Gostynińskie (3KZ) do ul. Projektowanej (15KL)	<b>L</b>	20,0	1/2
<b>17KL</b>	JL. PROJEKTOWANA od ul. Rogatki Gostynińskie (3KZ) do granicy miasta i gminy Gąbin (granica lasu)	<b>L</b>	15,0	1/2

1	2	3	4	5
18KL	UL. ROGATKI ŻYCHLIŃSKIE o od ul. Wspólnej (6KZ) do ul. Projektowanej (17KL)	L	15,0	1/2
19KL	UL. PROJEKTOWANA o od ul. Rogatki Gostynińskie (3KZ) do ul. Projektowanej (15KL)	L	15,0	1/2
20KL	UL. SOSNOWA, MODRZEWIOWA, STRAŻACKA o od ul. Rogatki Gostynińskie (3KZ) do ul. Płockiej (21 KL)	L	12,0	1/2
21KL	UL. PŁOCKA o od ul. Strażackiej (20KL) do ul. Kościuszki (22KL) • od ul. Kościuszki (22KL) do ul. Kilińskiego (24KL)	L	15,0 13,0-15,0	1/2
21.1KD	UL. PŁOCKA ' / V--- o od ul. Strażackiej (20KL) w kierunku na północ do granicy lasu	D	12,0-15,0	1/2
22KL	UL. KOSCIUSZKI o od ul. Składkowskiego (3KZ) do ul. Płockiej (21 KL)	L	13,0- 15,0	1/2
23KL	UL. CIASNA o od ul. Płockiej (21 KL) do ul. Składkowskiego (3KZ)	L	12,0	1/2
24KL	UL. KILIŃSKIEGO o od ul. Składkowskiego (3KZ) do ul. Poprzecznej (25KL) o od ul. Poprzecznej (25KL) do ul. 1-Maja (10KZ)	L	12,0-15,0 15,0	1/2
25KL	UL. POPRZECZNA o od ul. Kilińskiego (24KL) do ul. 1-Maja (10KZ)	L	12,0	1/2
26KL	UL. PROJEKTOWANA o od ul. Kilińskiego (24KL) do ul. 1-Maja (9KZ)	L	12,0	1/2
27KL	UL. STODOLNA o od ul. 1-Maja (9KZ) do ul. Warszawskiej (3KZ)	L	15,0	1/2
28KL	UL. PROJEKTOWANA o od ul. 1-Maja (9KZ) do ul. Słonecznej (29KL)	L	15,0	1/2
29KL	UL. SŁONECZNA o od ul. Warszawskiej (3KZ) do ul. Rogatki Czermińskie (9KZ)	L	15,0-20,0	1/2
30KD	UL. PROJEKTOWANA o od ul. Warszawskiej (3KZ) do ul. Projektowanej (31 KD)	D	15,0	1/2
31KD	UL. PROJEKTOWANA o od ul. Słonecznej (29KD) do ul. Projektowanej (30KD)	D	15,0	1/2
32KD	UL. PROJEKTOWANA o od ul. Słonecznej (29KD) w kierunku południowo - wschodnim	D	15,0	1/2
33KL	UL. PROJEKTOWANA na przedłużeniu ul. Mickiewicza s od ul. 1-go Maja (10KZ) do ul. Rogatki Czermińskie (9KZ)	L	12,0	1/2
34KD	UL. SZOPENA • od ul. Dobrzykowskiej (4KZ) do ul. Płockiej (21.1KD)	D	10,0	1/2
35KL	UL. DEBOWA = od ul. Modrzewiowej (20KL) do ul. Wojska Polskiego (5KZ)	L	13,0	1/2
36KL	JL. TOPOŁOWA od ul. Nowy Rynek (6KZ) do ul. Składkowskiego (3KZ)	L	12,0- 15,0	1/2
37KD	JL. GOSTYNINSKA od ul. Kutnowskiej (6KZ) do ul. Browarnej (7KZ)	D	10,0	1/2
38KD	JL. PROJEKTOWANA na przedłużeniu ul. Różanej od ul. Projektowanej (17KL) do ul. Projektowanej (19KL)	D	15,0	1/2
39KL	JL. ROGATKI ZYCHLIŃSKIE od ul. Wspólnej (6KZ) do ul. Browarnej (7KZ)	L	15,0	1/2

1	2	3	4	5
40 KL	UL. WIERZBOWA • od ul. Trakt Kamiński (7KZ) do projektowanej obwodnicy (1KG)	L	15,0	1/2
41KL	UL. KIELNIKI • od ul. Trakt Kamiński (7KZ) do granicy miasta i gminy Gąbin	L	15,0	1/2

Dla dróg istniejących nie wyznaczonych w planie w tym stanowiących przebieg dróg nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych, ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m , z zachowaniem linii zabudowy nieprzekraczalnej 10 od osi drogi.

## CZĘŚĆ E. POSTANOWIENIA KONCOWE

### §67.

1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:
  - 1) dla nowych terenów przewidzianych do zabudowy - 10 %, z wyłączeniem terenów stanowiących własność gminy i skarbu państwa

### §68.

1. Dla terenu w obrębie działki nr.1241, dla którego zatwierdzono zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gąbin Uchwałą Nr 53/IX/95 z 24 kwietnia 1995 r obowiązują ustalenia tego planu.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta i Gminy Gąbin  
*Edward Wilgocki*