

**z dnia 2 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Górki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. **U.** Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 281/XLII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Górki, zmienionej uchwałą Nr 92/XIV/2008 z dnia 27 lutego 2008 r., Rada Miasta i Gminy Gąbin uchwała, co następuje:

**§1-**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin dla obszaru miejscowości Górki, zwaną dalej planem, po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin zatwierdzonym uchwałą nr 40/V/99 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 31 marca 1999 r., składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu.
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2-**

Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały Nr 92/XIV/2008 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 27 lutego 2008r., zmieniającej uchwałą Nr 281/XLII/2006 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąbin, oznaczone są na rysunku planu.

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§3.**

Celem planu jest ustalenie warunków zrównoważonego rozwoju miejscowości Górki, polegających na wyznaczeniu nowych obszarów budowlanych oraz uporządkowaniu terenów już zainwestowanych, a także stworzeniu warunków dla ochrony środowiska i terenów rolniczych.

**§4.**

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 4) **obszarze obowiązywania planu** - należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi lub inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone w planie przeważające na danym terenie,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki,
- 10) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdných, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów. Ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni jednej frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy,
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub wydzielone pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport nie jest wymagany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 16) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- 17) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 18) **zieleni nieurządzonej** - należy przez to rozumieć istniejące naturalne skupiska zieleni niskiej i zadrzewień,
- 19) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub

formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy,

- 20) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej,
- 21) **urządzenia infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle oraz urządzenia, w rozumieniu przepisów odrębnych, związane z obsługą techniczną terenów o funkcji podstawowej.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

## §5.

Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## §6.

Niniejszy plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym planem lub braku potrzeby ich określenia, dotyczących:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) terenów górniczych,
- 4) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 5) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## §7-

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) przeznaczenie terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2 ZAKRES USTALEŃ PLANU**

### **§8.**

Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNr**,
- 4) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej dla właściciela usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 6) tereny urządzeń komunikacji kołowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS/U**,
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 9) tereny upraw rolnych przeznaczone do dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **DZL**,
- 10) tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska) w granicach ciągów ekologicznych, obniżeń dolinnych z zadrzewieniami śródpolnymi oznaczone na rysunku planu symbolem **Rz**,
- 11) tereny infrastruktury technicznej (ujęcie wody i stacja uzdatniania wody), oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 12) teren wód powierzchniowych - zbiornik wodny, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**,
- 13) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD, KPJ**.

### **§9.**

Plan ustala zasady **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy:
  - a) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia oraz rozbudowy jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
  - b) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.

- c) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy:
    - obiektów już istniejących, które mogą podlegać remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - obiektów uzupełniających funkcję podstawową takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp-
    - w przypadkach wymienionych powyżej obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - d) plan dopuszcza przekroczenie obowiązującej linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy oraz inne, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac.
- 2) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy, budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów,
  - 4) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - 6) plan ustala możliwość rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą dróg,
  - 7) dopuszcza się szyldy, informujące o działalności prowadzonej na tych terenach, nakazując wkomponowanie ich w ogrodzenie lub w elewacje budynku,
  - 8) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **§10.**

Plan ustala następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:**

- 1) ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 8m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi wyznaczonej na rysunku planu,
- 3) dla ogrodzeń frontowych (od strony drogi) ustala się:
  - a) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitu wynosi min. 30%,
  - b) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
  - c) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym preferowane są ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku,
- 4) dla ogrodzeń bocznych (między działkami budowlanymi) ustala się:
  - a) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m,
  - b) wysokość maksymalną ogrodzenia razem z podmurówką: 1,8 m.
- 5) na terenach oznaczonych symbolem Rz dopuszcza się wyłącznie realizację ogrodzeń z materiałów takich jak: siatka, drewno oraz drut, bez możliwości realizacji podmurówki, w

przypadku grodzenia terenu w poprzek rowów, obowiązuje nakaz zapewnienia ich drożności i umożliwienia przepływu wody.

#### §11.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich **użytkowanie w sposób dotychczasowy**.

#### §12.

Plan ustala zasady **ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - 3) samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie drzew w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także w związku z budową lub przebudową dróg oraz zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, za zgodą odpowiednich organów.
2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami KS/U, U/MN i U dopuszcza się przedsięwzięcia, mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko.
3. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) tereny **MN, MNi, MNr** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) tereny **U/MN**, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 3) tereny **ZP**, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. Na terenach wymienionych w pkt. 2 wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.
5. Plan ustala obowiązek:
  - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzą instalacje posiada tytuł prawny,
  - 2) ochrony istniejącego układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, zasypywaniem bądź przekształceniem istniejących rowów i cieków w otwarte kanały odprowadzające ścieki bytowo-gospodarcze; przekształcanie możliwe jest jedynie w przypadku budowy przepustów na drogach oraz dojazdach do działek budowlanych,
  - 3) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk,
  - 4) prowadzenia na terenach lasów gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.
6. Cały obszar planu znajduje się w granicach Gostynińsko - Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W tym względzie plan utrzymuje zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczących tego obszaru.
7. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze opracowania, które znajduje się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania

- odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) obowiązek prowadzenia właściwych zasad nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązek stosowania niezbędnych zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

### §13.

Plan ustala zasady ochrony **dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej** polegające na ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych o nr ew. AZP 51-54/18, AZP 51-54/42, AZP 51-54/43, AZP 51-54/44, AZP 51-54/45, AZP 51-54/46, AZP 51-54/47, AZP 51-54/48, AZP 51-54/49, AZP 51-54/50 oznaczone graficznie na rysunku planu.

1. W obszarze zlokalizowanych stanowisk archeologicznych wszelkie, projektowane działania związane z zabudową i zagospodarowaniem ich terenu muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia do ich realizacji ze stanowiska konserwatorskiego oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych wyprzedzających przystąpienie do realizacji ewentualnych projektowanych inwestycji.
2. Na obszarze planu nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej.

### §14.

1. Plan ustala **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** dotyczące:
  - 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej,
  - 2) maksymalnej intensywności zabudowy,
  - 3) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 5) nachylenia połaci dachowych.
2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

### §15.

Plan ustala następujące zasady i warunki w **zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) obowiązek zastosowania dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału parametrów zgodnych z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
  - b) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości powstałych w wyniku scalania i podziału dostępu do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) scalanie i podział nieruchomości na działki budowlane inne niż wskazane na rysunku planu może nastąpić pod warunkiem:
  - a) wykonania projektu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) nie ograniczania prawa do zabudowy na działkach sąsiednich,
- 4) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki

budowlane oraz zachowuje działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni i szerokości frontowej działki. Możliwość lokalizacji zabudowy na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### §16.

Plan ustala **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci, powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy w sposób zgodny z lokalnym planem rozwoju, zatwierdzonym odrębną uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin:
  - a) wodociągową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) gazową,
  - d) elektryczną i telekomunikacyjną,
- 2) lokalizację podstawowych urządzeń liniowych, podziemnego i naziemnego uzbrojenia, niezbędnego dla obsługi terenów:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym, za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi,
  - b) w pasach terenów o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami wymienionymi w podp. a) i b) pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów,
  - d) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych,
- 4) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) zasilanie poprzez ujęcie wody i stację wodociągową zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolami: **IW** i **2W** poprzez częściowo zrealizowaną sieć wodociągową oraz z innych ujęć zlokalizowanych poza obszarem gminy;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów prowadzić należy w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią;
- 3) obowiązek lokalizacji projektowanych wodociągów w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach; lokalizacja poza terenami ulic może nastąpić za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
- 4) obowiązek wyposażenia projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w odrębnych przepisach,



- 5) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na działkach, do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z gminnej sieci wodociągowej.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**, plan ustala:
    - 1) docelową budowę systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej, w ramach realizacji programu porządkowania gospodarki ściekowej w gminie Gąbin;
    - 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych ze wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę przez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni, której lokalizacja wyznaczona będzie poza obszarem objętym planem w ramach programu o którym mowa w pkt. 1);
    - 3) obowiązek lokalizowania projektowanych kanałów sanitarnych grawitacyjnych i ciśnieniowych w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach; lokalizacja poza terenami ulic może nastąpić za zgodą właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
    - 4) dopuszcza się lokalizowanie przepompowni ścieków na całym obszarze planu pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania odpowiednim na ten cel terenem;
    - 5) dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków na terenie nieruchomości, w zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków, do czasu objęcia obszaru obsługą gminnej sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej; po jej wybudowaniu obowiązuje podłączenie wszystkich zabudowanych działek do sieci i likwidacja zbiorników bezodpływowych;
    - 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
  4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
    - 1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych, na terenach zabudowy, na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach lokalizowanych w obrębie działki;
    - 2) dopuszcza się rozwiązania indywidualne dla odprowadzania wód opadowych z ulic, w tym: spływ powierzchniowy, rowy przydrożne, rowy retencyjne i retencyjno- infiltracyjne oraz kanalizację deszczową;
    - 3) możliwość wprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dróg, parkingów, z terenów działalności gospodarczej i usług do wód powierzchniowych i do ziemi, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach;
    - 4) zachowanie istniejących na obszarze objętym planem rowów i cieków o okresowym przepływie, które mogą być odbiornikami wód opadowych i roztopowych, z następującymi zastrzeżeniami:
      - a) właściciele gruntów, przez które przebiegają rowy melioracyjne mają obowiązek utrzymania ich w dobrym stanie technicznym poprzez zapewnienie drożności przepływu oraz ochrony przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem,
      - b) dostęp do rowów w celach konserwacyjnych należy zapewnić poprzez zachowanie obustronnych pasów ochronnych wolnych od zabudowy i trwałych naniesień; szerokość pasa ochronnego powinna wynosić nie mniej niż 3,0m od obu krawędzi rowu,
      - c) na odcinkach kolidujących z terenami projektowanej zabudowy, dopuszcza się zmianę przebiegu rowów; projekt przebudowy powinien uwzględniać możliwość dostosowania przebiegu rowów do układu dróg, zastąpienia części rowów kolektorami deszczowymi oraz w sposób kompleksowy ujmować ich regulację w zakresie

- dostosowania do odbioru przepływów deszczowych o zwiększonym natężeniu, spowodowanym przyszłym uszczelnieniem zlewni, w uzgodnieniu z właściwymi organami.
- d) zakazuje się likwidacji rowów bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów.

5. **W zakresie zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie oraz bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) budowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
  - a) linii energetycznych,
  - b) stacji transformatorowych, z obowiązkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej napowietrznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu przez który sieć ma przebiegać;
- 5) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV - 12 m ( po 6m od osi linii na stronę),
- 6) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego,
  - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
  - d) nakaz przycinania drzew i krzewów,
- 7) prowadzenie budowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/NN wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowo budowane obiekty,
- 8) możliwość przebudowy istniejącej sieci w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną; realizacja jej może zostać wykonana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci,
- 9) plan dopuszcza prowadzenie sieci w formie kablowej oraz przebudowę istniejącej sieci napowietrznej 15kV,
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia.

6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:

- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (tj. energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%, ekogroszek i inne). Kominki stanowiąc mogają jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- 2) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł,
  - 2) docelowe zaopatrzenie z gminnej sieci gazowniczej.
  
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
  - 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela,
  - 2) możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
  - 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

#### **§17.**

W zakresie zasad **gospodarki odpadami** plan ustala:

1. Gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania porządku i czystości gminy,
2. Możliwość lokalizacji pojemników na odpady segregowane w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD.

#### **§18.**

Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowi droga powiatowa, oznaczona symbolem 1KDZ oraz droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDL.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) KDZ - droga zbiorcza,
  - 2) KDL - drogi lokalne,
  - 3) KDD - drogi dojazdowe,
  - 4) KPJ - ciągi pieszo-jezdne.
3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ -zmienna od 12 do 20m,
  - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL -zmienna od 15 do 25m,
  - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL -21m,
  - 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL -zmienna od 15 do 22m,
  - 5) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami od 5KDL do 9KDL - 15m,
  - 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD -15m
  - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD-10m,
  - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD -zmienna od 10 do 15m,
  - 9) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 13KDD do 20KDD-12m,
  - 10) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 21KDD do 34KDD oraz od 38KDD do 40KDD-10m,
  - 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 35KDD-zmienna od 8 do 10m,
  - 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 36KDD-zmienna od 10 do 14,5m,

- 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 37KDD-zmienna od 8,5 do 14m,
  - 14) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 41KPJ i 42KPJ-10m,
  - 15) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 43KPJ do 54KPJ- 8m,
  - 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 55KPJ -6,5m,
  - 17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 56KPJ - zmienna od 5 do 7m,
  - 18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 57KPJ -5m.
  - 19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 58KPJ -zmienna od 6 do 8m.
4. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
    - 1) 7m - dla obsługi maksymalnie 4 działek,
    - 2) 8m - dla obsługi powyżej 4 działek,
    - 3) dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
  5. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
    - 1) 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
    - 2) 2 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IW, 2W -1 miejsce na 100 użytkowników;
    - 4) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.
  6. Plan ustala zagospodarowanie terenów dróg i ciągów pieszo-jezdnych polegające na:
    - 1) kształtowaniu nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
    - 2) ujednoczeniu kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
      - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
      - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
      - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
  7. Możliwości lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne.
  8. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące :
    - 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §9,
    - 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawarte w §11,
    - 3) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §12,
    - 4) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zawarte w § 13,
    - 5) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w §16.
  9. Zakaz urządzania parkingów na terenach niebudowlanych.

### Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

#### §19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **14MN** oraz od **33MN** do **36MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy,
  - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 18 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: 1200 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 45°,
  - 2) dla działek których szerokość frontu jest mniejsza od 18m a większa od 14m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych,
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej-2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
    - b) usługowej -1 kondygnacja naziemna, z możliwością realizacji drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 8 m,
    - c) gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych, nachylenie połaci jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
    - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla

- wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladowujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, kolor: ceglany, brąz, grafitowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostyńskiego-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §12,
    - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,
    - f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 7MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 35MN, 36MN ze względu na mniej korzystne warunki gruntowo-wodne, plan ustala obowiązek przeprowadzenia przez inwestora rozpoznania warunków podłoża w celu prawidłowego posadowienia zabudowy,
  - 5) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.

## §20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 15MN do 32MN oraz od 37MN do 43MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - zabudowaniami gospodarczymi i garażami, wbudowanymi w bryłę budynku.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy,

- 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
- 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki: 18 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla terenów od 15MN do 32MN oraz od 37MN do 41MN- 400 m<sup>2</sup>,
      - dla terenów od 42MN do 43MN - 600 m<sup>2</sup>
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 45°,
  - 2) dla działek których szerokość frontu jest mniejsza od 18m a większa od 14m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych,
  - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej-2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
    - b) gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
    - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
    - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, kolor: ceglany, brąz, grafitowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych.
6. Warunki ochrony. nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostyńskiego-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §12,
    - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,

- f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
  - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
  - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 21 MN, 23 MN, 38MN, 39MN, 40MN na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MN, 18MN, 22MN, 25MN, 26MN, 27MN ze względu na mniej korzystne warunki gruntowo-wodne, plan ustala obowiązek przeprowadzenia przez inwestora rozpoznania warunków podłoża w celu prawidłowego posadowienia zabudowy,
  - 5) obowiązek zachowania istniejącej kapliczki przydrożnej znajdującej się przy terenie oznaczonym na planie symbolem 15MN(lokalizacja kapliczki zgodnie z rysunkiem planu)
  - 6) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.

#### **§21.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **44MN** do **54MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa j ednorodzinna wolnostoją ąca z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) usługami nieuciążliwymi, związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
  - 2) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa zagrodowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
    - a) zabudowaniami gospodarczymi i garażami - wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi,
    - b) usługami nieuciążliwymi, bezpośrednio związanymi z produkcją rolniczą.
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy w ramach istniejącego siedliska,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 18 m,
      - dla zabudowy zagrodowej - 25 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1200 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy zagrodowej -2000 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,



- 2) dla działek których szerokość frontu jest mniejsza od 18 m a większa od 14m, plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej bezpośrednio przy granicy przy zachowaniu innych wymogów wynikających z ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych,
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej jako poddasza w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10m,
  - b) usługowej, gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
  - c) budynki i urządzenia techniczne służące produkcji rolnej - 12m,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 25%,
  - b) dla zabudowy zagrodowej: 35%,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 0,5,
  - b) dla zabudowy zagrodowej: 0,5,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 60%,
  - b) dla zabudowy zagrodowej: 40%.

#### Architektura:

- 1) dachy:
  - a) dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla zespołu zabudowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
  - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych.

#### Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
  - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
  - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
  - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §12,
  - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,
  - f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
  - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
  - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18;

- 3) obowiązek zachowania kapliczki przydrożnej znajdującej się przy terenie oznaczonym na planie symbolem 47MN (lokalizacja kapliczki zgodnie z rysunkiem planu),
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 48MN, 50MN, 51 MN, 52MN, 53MN, 54MN ze względu na mniej korzystne warunki gruntowo-wodne, plan ustala obowiązek przeprowadzenia przez inwestora rozpoznania warunków podłoża w celu prawidłowego posadowienia zabudowy,
- 5) obowiązek gromadzenia i przechowywania nawozów wg przepisów odrębnych; nawozy naturalne (obornik, kompost) w postaci stałej powinny być przechowywane na nieprzepuszczalnych płytach, zabezpieczonych przed przenikaniem wycieku do gruntu oraz posiadających instalację odprowadzającą wyciek do szczelnych zbiorników. Nawóz naturalny w postaci płynnej (gnojowica) należy przechowywać wyłącznie w szczelnych zbiornikach,
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcji rolniczej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

## §22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNi** do **6MNi** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, bliźniacza lub wolnostojąca.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia), wbudowane w bryłę budynku,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
  - 3) zabudowania gospodarcze i garaże - wbudowane w bryłę budynku.
3. Charakter działań:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy,
  - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki:
      - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej - 14 m,
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
      - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej -400 m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej -600 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 45°,
    - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNi, 4MNi, 5MNi i 6MNi plan dopuszcza zachowanie istniejących podziałów oraz możliwość lokalizacji zabudowy:
      - jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej - nie więcej niż jeden segment na istniejącej działce,
      - jednorodzinnej wolnostojącej - jeden budynek mieszkalny na dwu lub więcej istniejących działkach,

- 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej-2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
    - b) gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej wysokość realizować w nawiązaniu do ścian istniejącego już budynku.
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.
5. Architektura:
- 1) dachy:
    - a) dla budynków mieszkalnych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
    - b) dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i usługowych: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, kolor: ceglany, brąz, grafitowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostyńsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,
    - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w § 14,
    - f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MNi i 6MNi na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
  - 4) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.

## §23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNr** do **3MNr** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca rezydencjonalna, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi - garaże i pomieszczenia gospodarcze, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców,
  - 2) usługi pensjonatowo-hotelarskie, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub obiekty wolnostojące,
  - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowa, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań:
  - 1) realizacja nowej zabudowy
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia nieruchomości po podziale 1600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowej działki 20m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
    - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej- 2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10m,
    - b) gospodarczej, garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°, nachylenie połaci jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
    - b) dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i usługowych: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę, o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce, kolor: ceglany, brąz, grafitowy, z zakazem stosowania kolorów jasnych,
    - b) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin typu siding.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,

- e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,
  - f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
  - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
  - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej atrialnej i szeregowej.

#### §24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U/MN do 7U/MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garaże, parkingi,
  - 2) obiekty małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla właściciela,
  - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić według proponowanych podziałów wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki po podziale - 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowej działki - 25m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej i mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
    - b) gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7m.
5. Architektura:
  - 1) dachy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°, nachylenie połaci jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
    - b) dla wolnostojących garaży budynków gospodarczych: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - 3) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla całego zespołu zabudowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
  - 4) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązki spełnienia ustaleń dotyczących:

- a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
  - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
  - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
  - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,
  - e) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,
  - f) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
  - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
  - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U/MN, 5U/MN na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
  - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN ze względu na mniej korzystne warunki gruntowo-wodne, plan ustala obowiązek przeprowadzenia przez inwestora rozpoznania warunków podłoża w celu prawidłowego posadowienia zabudowy,
  - 5) maksymalna ochrona zieleni istniejącej poza przypadkami bezpośredniego zagrożenia mienia i życia lub stanowiących przeszkodę w realizacji obiektów kubaturowych lub urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 6) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego,
  - 7) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach z terenami o funkcji mieszkaniowej.

## §25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w tym usługi o charakterze publicznym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - 1) garaże, parkingi,
  - 2) obiekty małej architektury,
  - 3) zieleń izolacyjna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowa, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna powierzchnia działki po podziale - 3500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowej działki - 40m,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%,
  - 5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) usługowej- 2 kondygnacje naziemne, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza użytkowego w bryle dachu, bez możliwości podpiwniczenia, razem o maksymalnej wysokości 10 m,

- b) gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7m.
5. Architektura:
- 1) dachy:
    - a) dla budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°, nachylenie połaci jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
    - b) dla wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i usługowych: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladowujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla całego zespołu zabudowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki białe lub w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,
    - e) na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
    - f) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w §14,
    - g) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - h) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - i) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
    - j) maksymalna ochrona zieleni istniejącej poza przypadkami bezpośredniego zagrożenia mienia i życia lub stanowiących przeszkodę w realizacji obiektów kubaturowych lub urządzeń infrastruktury technicznej.

## §26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **IKS/U** do **2KS/U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń komunikacji i kołowej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa,
  - 2) garaże, parkingi,
  - 3) obiekty małej architektury,
  - 4) zieleni urządzona o charakterze izolacyjnym,
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowa, przepompownie ścieków, itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.
3. Charakter działań: realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki -18 m,

- b) minimalna powierzchnia działki po podziale-800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 70%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%.
  - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) urządzenia, obiekty i budynki komunikacji: 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m,
    - b) usługowej: 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości 10m.
5. Architektura:
- 1) dachy: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszczalne dachy mansardowe o nachyleniu połaci od 15° do 60°, nachylenie połaci jednakowe w całym zespole zabudowy,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla całego zespołu zabudowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,
    - e) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - f) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
  - 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej powinna być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny,
  - 4) obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej przy granicach z terenami o funkcji mieszkaniowej.

## §27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi:
- 1) obiektami małej architektury,
  - 2) placami zabaw dla dzieci,
  - 3) urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.) z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, ciągi komunikacji pieszej, budynki związane funkcjonalnie z terenami zieleni urządzonej, toalety publiczne.



2. Charakter działań: ochrona i wzbogacenie istniejącej zieleni, nowe nasadzenia, pielęgnacja.
3. Warunki urbanistyczne:
  - 1) zakaz grodzenia terenu,
  - 2) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki -35 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale-1100 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 12,
    - e) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - f) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
  - 3) obowiązek uzupełnienia terenu zielenią niską i wysoką,
  - 4) zakaz urządzania miejsc parkingowych.

## **§28.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **8ZL** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren lasów.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Charakter działań:
  - 1) zachowanie leśnego charakteru działek,
  - 2) ochrona środowiska,
  - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w §12,
  - 3) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
  - 4) zakaz urządzania parkingów.

## **§29.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1DZL** do **3DZL** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe - uprawy rolne przeznaczone do dolesienia.
2. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) dopuszcza się aktualny sposób użytkowania terenów do czasu realizacji planu,

- 2) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w §12,
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1DZL, 2DZL, 3DZL na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
- 5) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych na terenach dokonanych zalesień, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
- 6) ustala się nakaz zachowania istniejących rowów i kanałów odwadniających,
- 7) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

### §30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **IRz** do **5Rz** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze (upraw polowych, łąk, pastwisk) w granicach ciągów ekologicznych, obniżen dolinnych z roślinnością zaroślową i zadrzewieniami oraz zbiornikami wodnymi i ciekami.
2. Charakter działań:
  - 1) zachowanie istniejącej zieleni,
  - 2) ochrona istniejących obniżen dolinnych,
  - 3) obowiązek zachowania istniejących rowów melioracyjnych.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w §12,
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IRz i 3Rz na obszarze zlokalizowania stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony i nakazy określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu - §13,
  - 4) z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego, wymagane ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin,
  - 5) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

### §31.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **IW** do **2W** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej (ujęcie wody i stacja uzdatniania wody).
2. Charakter działań: zachowanie, budowa i rozbudowa istniejących urządzeń.
3. Warunki urbanistyczne:
  - 1) scalanie i podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - a) minimalna szerokość frontu nowej działki -20 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki po podziale-600 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego -60°,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%,
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy - 1,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%.

- 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
  - a) urządzenia i budowle związane z obsługą funkcji: bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 12 m,
  - b) budynki: 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 7m.
4. Architektura budynków:
  - 1) dachy: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, nachylenie połaci jednakowe w całym zespole zabudowy,
  - 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
    - a) dachy - pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o jednakowym nachyleniu i rodzaju pokrycia dla całego zespołu zabudowy, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
    - b) elewacje - tynki w gamie kolorów pastelowych oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
    - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawartych w §9,
    - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawartych w § 10,
    - c) tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów zawartych w §11,
    - d) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §12,
    - e) scalania i podziału istniejących działek zawartych w § 15,
    - f) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w §16,
    - g) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawartych w § 18.
  - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IW, 2W plan ustala obowiązek przeprowadzenia przez inwestora rozpoznania warunków podłoża w celu prawidłowego posadowienia zabudowy.

### §32.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych - zbiornik wodny.
2. Charakter działań:
  - 1) zachowanie istniejących zbiorników i cieków wodnych,
  - 2) ochrona wód przed zanieczyszczeniem.
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) obowiązują nakazy i zakazy ustalone w przepisach odrębnych dotyczących Gostynińsko-Gąbińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego określone w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały w §12.

**Rozdział 4**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§33.**

Zgodnie z art.15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNi, MNr, U, U/MN, KS/U;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami: W, KPJ, KDD, KDL, KDZ.

Dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej.

**§34.**

W granicach planu, które określone zostały w §2 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gąbin”, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta i Gminy Gąbin Nr 219/XXXI/2005 z dnia 23 maja 2005 r..

**§35.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§36.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gąbin.

**§37.**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§38.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miasta i Gminy Gąbin  
*Edward Wilgocki*