

UCHWAŁA NR 106/XVI/2025
RADY MIASTA I GMINY Gąbin
z dnia 30 kwietnia 2025 roku

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 449/LXXIV/2024 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 27 marca 2024 r.

Rada Miasta i Gminy Gąbin stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina zwany dalej „planem”.

- 2.** Zakres planu obejmuje teren działek Nr ewid. 1471 i 1473 o powierzchni ok. 5,4 ha położonych w mieście Gąbin.
- 3.** Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- 4.** Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2;
 - 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
 - 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.
- § 4. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
 - 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN-U**;
- 2) teren produkcji lub usług lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **P-U-RZM**;
- 3) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem **RZ**;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi lokalnej oznaczone symbolem **KDL**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
- 2) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 3) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości około 2m zielenią izolacyjną – wysoką i niską (zieleń wysoką sadzić w odległości 1 m od granicy) wzdłuż granic terenu **P-U-RZM** w przypadku realizacji funkcji produkcji lub usług;
- 4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ograniczenie wysokości obiektów infrastruktury technicznej do 14m;
- 7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;
- 9) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, w tym wykorzystanie OZE;
- 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu

o istniejący system wodociągu - minimalna średnicy sieci rozbiorczej 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków;
 - 1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków,
 - b) na terenach **P-U-RZM** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki lub poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;
 - 2) przyłącza energetyczne SN, nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
 - 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa sieci i połączeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi wg zasad:
 - 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;
 - 3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.
11. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o min. średnicy 60mm;
 - 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.
12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne, w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:
 - 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących;
 - 3) rozwiązywanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) **KDZ** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej powiatowej Nr 6907W:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi dla istniejącej zabudowy;
 - 2) **KDL** – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - bezpośrednia obsługa terenów przyległych.
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) dla zabudowy produkcyjnej i usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na lokal;
 - 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1 i 2 właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
 - 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 9.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzona.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,4-0,5;
- 6) w przypadku realizacji usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych do 7 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych o nachyleniu połaci 20 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dachy budynków i obiektów pozostałych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1000 m²
- 2) dla funkcji zabudowy usługowej – 1500 m²

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P-U-RZM ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji lub usług lub zabudowy zagrodowej wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty składowe i magazynowe, mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających w ramach zabudowy produkcyjnej lub usługowej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, instalacje fotowoltaiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki

- budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,4-0,8;
 - 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy do obiektów o funkcji usługowej lub produkcyjnej;
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;
 - 10) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 150 kW;
 - 11) teren nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie, przy realizacji zabudowy RZM zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych do 12 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 9m;
- 3) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych do 8 m;
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5 m;
- 5) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla funkcji zabudowy usługowej i produkcyjnej – 2000 m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy związanej z rolnictwem,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (np. budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, produkcyjnych, usługowych dla rolnictwa;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie realizacji budynków inwentarskich do obsady 1DPJ;
- 7) zakaz realizacji biogazowni;
- 8) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;

- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 10) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1 - 0,3;
- 12) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 13) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 14) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody;
- 15) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 16) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
 - a) w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 17) dopuszcza się zalesianie gruntów.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 9 m;
- 2) geometria dachów obiektów: kąt nachylenia połaci 10 – 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

- 1) **30 %** - dla terenów o funkcji **MN-U**
- 2) **30 %** - dla terenów o funkcji **P-U-RZM**

§ 14. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gąbin zatwierdzonego Uchwałą Nr 18/XXXI/2005 RMiG Gąbin z dnia 23 maja 2005 r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta i gminy.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 106/XVI/2025 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 30 kwietnia 2025 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin.

W studium obszary objęte planem określone są jako - *pozostałe grunty rolne*, ale w związku z położeniem w granicach miasta podlegają przekształceniom funkcjonalnym.

Odnosząc się do ustaleń Studium należy zauważyć:

→ Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy zawierają następujące zapisy:

Następuje zróżnicowanie przestrzenne wynikające ze zmian gospodarczych a przede wszystkim:

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

W wyniku powyższych uwarunkowań następuje ewolucyjne wykształcanie się obszarów (stref) funkcjonalnych. Następuje restrukturyzacja funkcjonalna terenów wiejskich w kierunku wielofunkcyjności

Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego” sytuują działki o nr ewid. 1471 i 1473 w **strefie II** miejskiej „obejmującej tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania w granicach miasta Gąbina i tereny podmiejskie wieś Koszelew; przewidziane do intensywnej zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej, a także rolnictwa specjalistycznego”

Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla strefy II są sformułowane następująco: „w strefie II przekształcenia mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych związanych z rolą m. Gąbina jako ośrodka obsługi o charakterze lokalnym. W strefie tej uznano funkcje osadnicze za priorytetowe (...)”. „Zadania zabezpieczające rozwój tej strefy, przy uwzględnieniu wymogów przepisów szczególnych dot. obszarów i obiektów podlegających ochronie, obejmują sanację istniejących zasobów, rehabilitacja zabudowy w centrum miasta pozwalająca na realizację bieżących potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem środowiska kulturowego (...), rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze względu na już powstałe szkółkarstwo, ogrodnictwo; preferowane rolnictwo specjalistyczne”.

Mając na względzie istniejącą na działce o nr ewid. 1471 strukturę osadniczą oraz odnosząc się do powyższych zapisów w Studium takich jak:

- restrukturyzacja funkcjonalna terenów wiejskich w kierunku wielofunkcyjności
- wskazanie na rozwój działalności gospodarczej w strefie miejskiej
- wskazanie na sanację istniejących zasobów

zmiana przeznaczenia terenów działek w kierunku rozwoju funkcji usługowo-produkcyjnych nie narusza polityki przestrzennej miasta i gminy zawartej w Studium.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Gąbin dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – na terenie objętym planem zabudowa o funkcji usługowej, produkcyjnej jest adaptacją istniejącej zabudowy rolniczej, natomiast teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej został zaadoptowany z ustaleń obowiązującego dokumentu (zatwierdzonego w 2005r.). Gabaryty zabudowy zostały ustalone w odniesieniu do istniejącego zainwestowania na działkach i w sąsiedztwie,
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów istniejących w sąsiedztwie – tereny kształtowane są w ramach istniejącej struktury jednostki osadniczej,

3. Wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty rolne, które ze względu na położenie w granicach miasta oraz klasę bonitacyjną nie podlegają ochronie. Poprzez ustalenia odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej na działkach określono zasady ochrony przyrody,
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. Wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz ograniczenie uciążliwości wynikającej z działalności usługowej i produkcyjnej do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, odpowiednie parametry dróg umożliwiają działania ratunkowe,
6. Walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
7. Prawo własności – właściciele terenu wnioskowali o zmianę zasad zagospodarowania terenu głównie ze względu na możliwość rozwoju funkcji w istniejącej zabudowie,
8. Potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. Potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez dostęp do dróg publicznych, odpowiednie kształtowanie funkcji użytkowych (tereny usług) oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń usługowych do granic wyznaczonego terenu,
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej,
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych, wyłożenie do publicznego wglądu, organizację spotkania otwartego i dyżuru projektanta dla interesariuszy, możliwość składania wniosków i uwag,
12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – na terenach objętych planem istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę przez rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (możliwość aktywizacji gospodarczej). Na etapie konsultacji społecznych projektu planu wpłynęły uwagi do przyjętych rozwiązań, które zostały rozpatrzone.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej usytuowanej w obszarze planu,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – tereny przylegają do dróg publicznych odpowiednio zagospodarowanych, wyposażonych w części w chodnik i możliwość korzystania przez rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej miasta, wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych i z dostępem do istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Miasta i Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 449/LXXIV/2024 z dnia 27 marca 2024r. oraz Uchwałą nr 372/LIX/2023 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gąbin

Przyjęte ustalenia w planie będą miały niewielki wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 2 do Uchwały.