DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 maja 2025 r.

Poz. 4796

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 13.05.2025 12:15:13

UCHWAŁA NR 106/XVI/2025
RADY MIASTA I GMINY GĄBIN

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie 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 1.
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. Ilekroć 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 ładu 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 wnętrzowym 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 łącza 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) rozwiązanie 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 m^2 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 3.
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 m^2;

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 m^2;

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 m^2

2) dla funkcji zabudowy usługowej – 1500 m^2

§ 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**:

11) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

13) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;

14) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;

15) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,4-0,8;

16) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

17) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana lub w formie dobudowy do obiektów o funkcji usługowej lub produkcyjnej;

18) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

19) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej;

20) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 150 kW;

21) 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 m^2;

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 m^2.

§ 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.

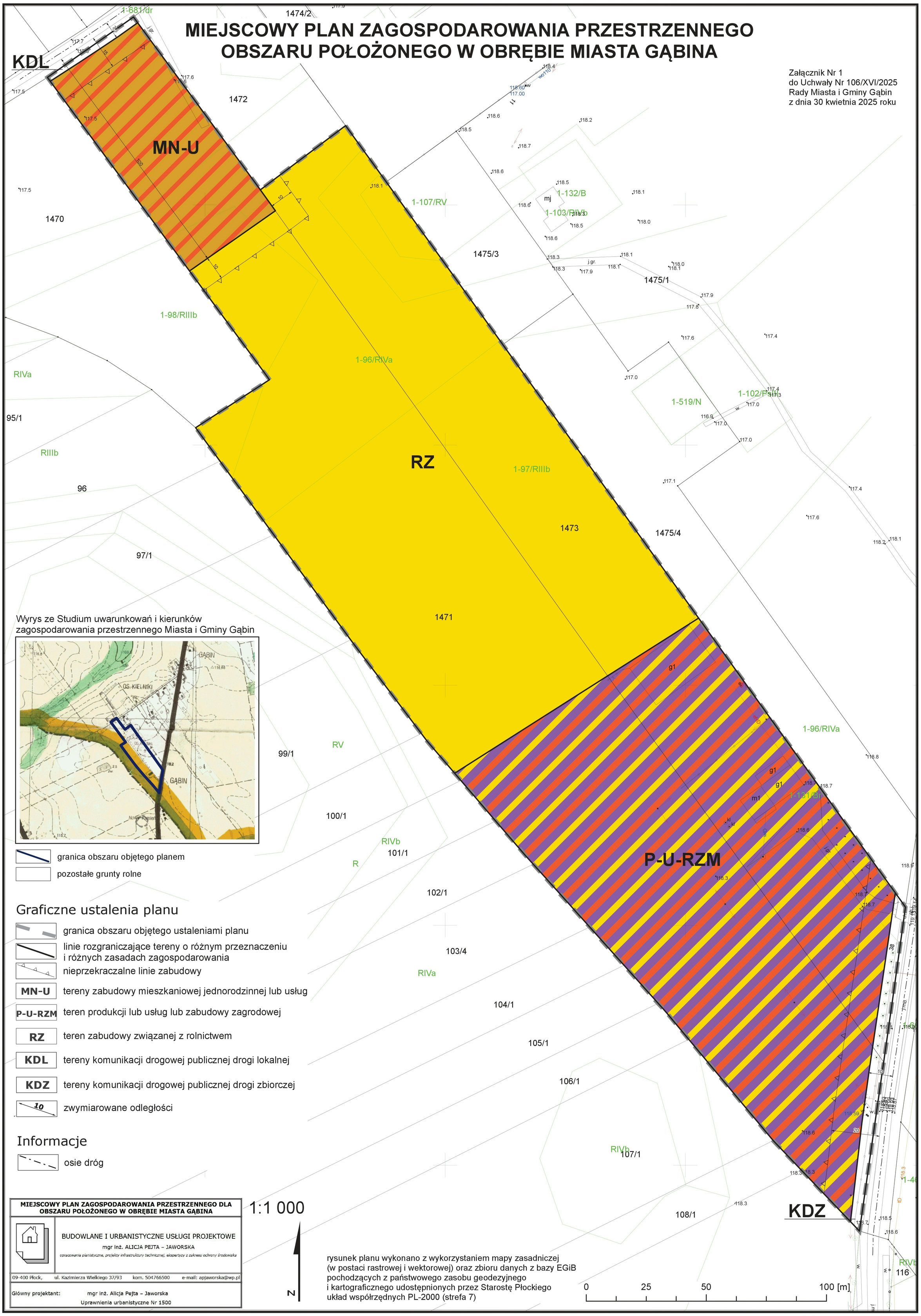
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta i gminy.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin

Edward Wilgocki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MIASTA GĄBINA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 106/XVI/2025
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30 kwietnia 2025 roku



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 106/XVI/2025
Rady Miasta i Gminy Gąbin
z dnia 30.04.2025r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie miasta Gąbina" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. **Wykup gruntu w celu realizacji poszerzenia drogi lokalnej – koszt wykupu ok. 30.000,00 zł.**
2. Budowa i urządzenie dróg – nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem dróg w prognozowanym okresie biorąc pod uwagę dynamikę powstawania nowej zabudowy.
3. **Budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów).**
   Koszt kształtuje się na poziomie ok. 200.000,00 zł. Realizacja sukcesywnie według potrzeb.
4. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej – w prognozowanym okresie nie przewiduje się kosztów związanych z budową systemów kanalizacyjnych.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji w okresie 10 lat i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 106/XVI/2025

Rady Miasta i Gminy Gąbin

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę