



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2024 r.

Poz. 3850

UCHWAŁA NR 450/LXXIV/2024 RADY MIASTA I GMINY GĄBIN

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gąbin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 oraz 2739) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 391/LXII/2023 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gąbin, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gąbin, Rada Miasta i Gminy Gąbin uchwala, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gąbin, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż plan nie ustala ich realizacji.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających: budynków, wiat, obiektów

kontenerowych; nieprzekraczalna linii zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów innych, niż wyżej wymienione;

- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w tym powierzchnię pod ogniwami fotowoltaicznymi pozostawioną spontanicznej sukcesji roślinności lub zadarnioną;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne).

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenie terenu;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW/ granice stref ochronnych związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust.1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem, o oznaczeniu **PEF-RZ**;
- 2) teren zabudowy związanej z rolnictwem, o oznaczeniu **RZ**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o oznaczeniu **KR**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: granice stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;

2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie wykluczone.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, wiat i obiektów kontenerowych – zgodnie z ustaleniami wysokości zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczającą 30,0 m; przy czym dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy zabudowy systemami fotowoltaicznymi wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, oraz gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów, jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;
- 5) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków – zgodnie z ustaleniami §15 pkt 3,

- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami §15 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
 - d) w przypadku wykonywania prac ziemnych naruszających urządzenia melioracji wodnych, nakaz dokonania zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - e) przestrzeganie zasad gospodarowania wodami oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów,
 - d) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 7) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**: poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2 i 3.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się; stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:
 - a) dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) dla lokalizacji budynków w stosunku do budynków na sąsiednich działkach budowlanych obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) wymogi przepisów odrębnych;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się wyłącznie w przypadku lokalizacji budynków.

§ 12. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) obiekty mogące stanowić przeszkody lotnicze muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o zasięgu 6,0 m od osi linii, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew o wysokości powyżej 3,0 m,
 - c) lokalizacji części nadziemnych instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - d) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru;
- 3) ograniczenia pkt 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych; w momencie likwidacji lub skablowania istniejących napowietrznych linii SN, strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- 4) nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują w obszarze.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się: powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez drogę wewnętrzną 1KR oraz drogi położone poza obszarem planu.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób – 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
 - d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 4) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

§ 15. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, skablowania, rozbudowy lub wymiany,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej KR,
 - na pozostałych terenach w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi,
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja na terenach zabudowy związanej z rolnictwem **RZ** nie może uniemożliwiać rolniczego użytkowania terenu,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej $\varnothing 60$ mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej - $\varnothing 150$ mm, ciśnieniowej – $\varnothing 60$ mm,
- c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej lub, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg: do ziemi na powierzchni nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
- e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
 - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - b) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej, z zastrzeżeniem, że budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej napowietrznej o napięciu 15 kV może być realizowana wyłącznie w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:
- a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii jako towarzyszących zabudowie zlokalizowanej na działce budowlanej o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, z zastrzeżeniem lit. b-i,
 - b) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, oznaczone na rysunku planu, w granicach których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW oraz o mocy nieprzekraczającej 500 kW z zastrzeżeniem lit. d-g oraz § 12 ust. 2 lit. c,
 - c) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyznaczają jednocześnie granice stref ochronnych związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,
 - d) panele słoneczne wraz z konstrukcją nośną instalacji o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic działek pozostających w rolniczym użytkowaniu,
 - e) nakaz na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) obowiązuje stosowanie rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów,

- f) teren pod ogniwami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie należy pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
 - g) przy realizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW nakazuje się zachowanie możliwości migracji małych zwierząt,
 - h) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - i) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru niebędących elektrowniami wiatrowymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zgodnie z przepisami ustawy.

§ 18. Ustala się **stawkę procentową, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 30%.**

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenów elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem**, o oznaczeniu **PEF-RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) tereny elektrowni słonecznej,
 - b) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny wielkotowarowej produkcji rolnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja elektrowni słonecznej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, wraz z towarzyszącymi jej obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, w szczególności kablowymi liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia i niskiego napięcia, liniami teletechnicznymi, stacjami

transformatorowymi, inwerterami, magazynami energii, oświetleniem terenu; lokalizacja zabudowy systemami fotowoltaicznymi o mocy przekraczającej 500 kW w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,0001,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 5) wysokość zabudowy: nieprzekraczająca 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
 - b) pozostałych obiektów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla terenu 1PEF-RZ w zasięgu strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zapisy § 12 pkt 2 i 3;
- 2) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości wydzielanych pod elektrownie słoneczne:

- 1) minimalna powierzchnia: 3 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 65° - 115°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1PEF-RZ oraz 2PEF-RZ z terenu drogi wewnętrznej 1KR oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3.

§ 20. 1. Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem o oznaczeniu RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) tereny łąk i pastwisk,
 - c) tereny niesklasyfikowane – tereny urządzeń służących retencjonowaniu wód i gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren wielkopowierzchniowej produkcji rolnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,0001,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°; na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
 - b) pozostałych obiektów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia od 15° do 45°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1RZ oraz 2RZ z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §14 ust. 3.

§ 21. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o oznaczeniu KR ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 10,1 m;
- 2) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%.

3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §15.

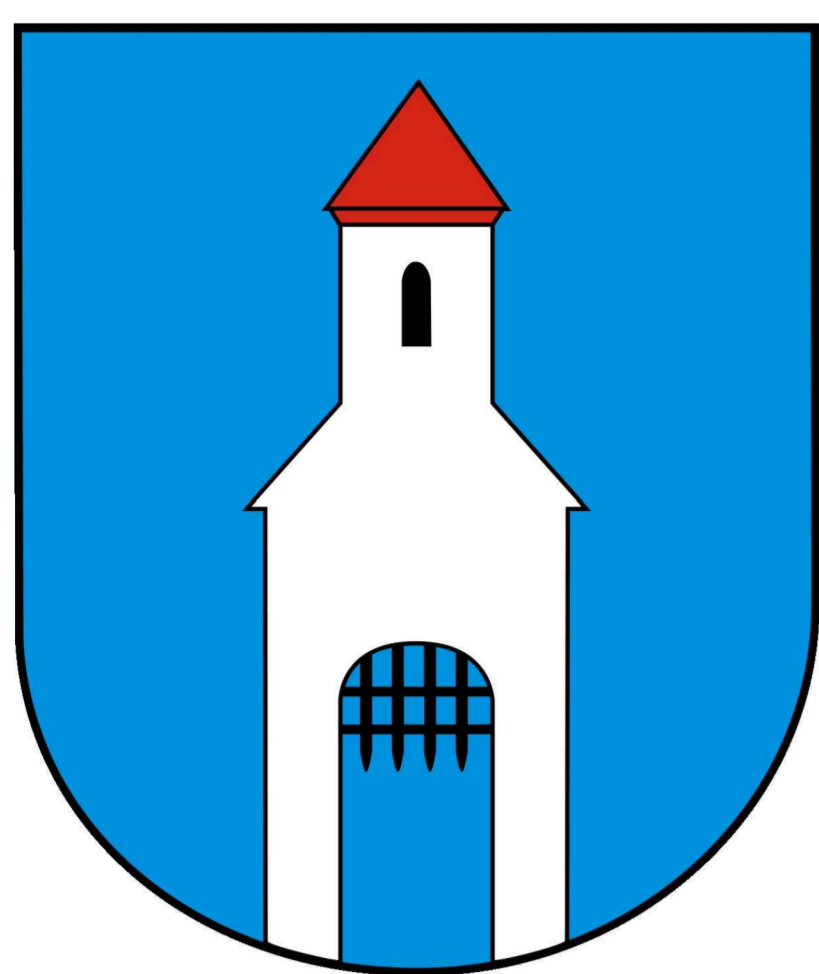
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin

Edward Wilgocki



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GĄBIN

RYСУNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GĄBIN
uchwała Nr 440/LXXII/2024 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 14 lutego 2024 roku



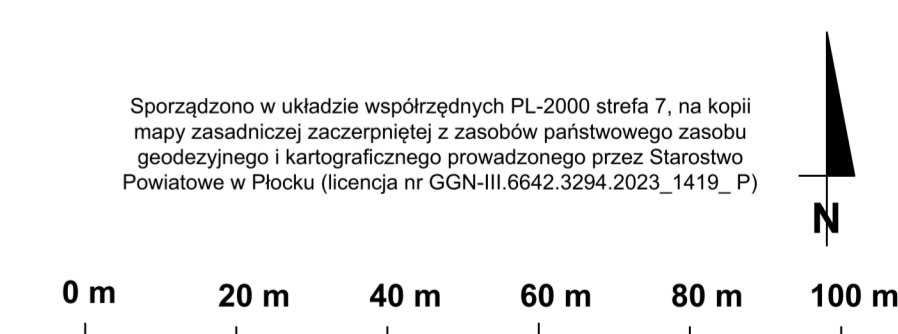
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - ZMIANA STUDIUM STANOWIĄCA REALIZACJĘ UCHWAŁY NR 379/LX/2023 RADY MIASTA I GMINY GĄBIN Z DNIA 03 MARCA 2023 ROKU
 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
 - USTALENIA WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM
 - GRANICA OBSZARU WZMOCNIENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW
- STREFA 2 MIEJSKA**
INTENSYFIKACJI PROCESÓW INWESTYCYJNYCH
- TERENY ZAMIESZKANIA PODLEGĄCE PRZEKSZTAŁCENIOM PRZESTRZENNYM (ADAPTACJA, MODERNIZACJA, UZUPEŁNIENIA, PORZĄDKOWANIE)
 - TERENY OCHRONNE NA PODLE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH (TERENY OCHRONNEJ STRUKTURY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ W GRANICACH OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ) PODLEGAJĄCY REWITALIZACJI
 - OBZASY ROZWOJU I LOKALIZACJI FUNKCJI MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
 - OBZASY PREFEROWANE DO LOKALIZACJI FUNKCJI TURYSTYCZNYCH, REKREACYJNYCH
 - OBZASY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ FUNKCJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
 - KIERUNKI PRZEBUDOWY SYSTEMU DROGOWEGO (OBWODNICA GĄBIN)
- OBZASY OTWARTY**
- OBZASY ROLNICZEJ PRZEZNACZENIA PREFEROWANE DLA ROLNICTWA SPECJALISTYCZNEGO
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU GMINY**
- LAS
 - LEJSTWA ZIELONE SPEŁNIAJĄCE FUNKCJE UKŁADÓW WENTYLACYJNO-ODWADNIANICZYCH
 - DRUGI WODOWODZIE
 - KORZYTAŁE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (LINIE WN, RUKOSŁO G PEKN, GARDZIOŁ WYŁĄCZKO OBIENIA)

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OCHRONNA OD NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15KV
- GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW/GRANICA STREF OCHRONNYCH TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW
- WYMIAR WYRAŻONY W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV



Sporządzono w skali 1:1000 w oparciu o dane geodezyjne i kartograficzne dostarczone przez Starostwo Powiatowe w Pucku (stan na 01.01.2024 r.).

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 440/LXXII/2024 Rady Miasta i Gminy Gąbin z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GĄBIN

Przeznaczony dla Rady Miasta i Gminy Gąbin

INTEHPROJEKT
INTEGRATED TECHNICAL PROJECTS

SKALA: 1:1000

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Ferfak

WSPÓŁPRACOWNIK: inż. Natalia Warłaska

Podpisano i dokonano w: [Data i Miejsce]

Dr. Urszula Moczulskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 450/LXXIV/2024

Rady Miasta i Gminy Gąbin

z dnia 27 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Gąbin o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gąbin do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Gąbin, wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta i Gminy Gąbin w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6			7
1	10.01.2024 r.	Osoba fizyczna	Działki nr 1399, 1400, 1401 obręb Gąbin	–	+	–	+	Wniosek przeciwko budowie paneli na działkach oraz wykonanie nowej nawierzchni na ulicy Sezamkowej Obawa przed zniszczeniem nawierzchni ulicy Sezamkowej. Uwagi nie uwzględnia się – kwestie urządzenia ulicy Sezamkowej oraz utrzymania jej w należytym stanie nie dotyczą zapisów projektu planu. Utrzymuje się możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych na terenie przedmiotowych działek.
2	20.12.2023 r.	Osoba fizyczna	Działka nr 901 obręb Gąbin	–	+	–	+	Wniosek o „wyrównanie linii paneli równoległe do granicy działki”. „Po ogrodzeniu paneli pozostanie zbyt mała część terenu do uprawy rolniczej aby można ją było obrobić w celu pozyskania plonów”. Uwagi nie uwzględnia się, gdyż zwiększenie zasięgu terenu przeznaczonego pod lokalizację instalacji fotowoltaicznej wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, co byłoby nieracjonalne z uwagi na ochronę gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej przed zmianą sposobu użytkowania na cele nierolnicze oraz nieuzasadnione ekonomicznie z uwagi na opłaty za wyłączenie gruntów rolnych z rolniczego użytkowania.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Gąbin

Edward Wilgocki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 450/LXXIV/2024

Rady Miasta i Gminy Gąbin

z dnia 27 marca 2024 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę