UCHWAŁA NR L/265/2023
RADY GMINY SABNIE

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma – wybrane fragmenty

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/179/2022 Rady Gminy Sabnie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma, zmienionej uchwałą Nr XLVII/249/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 9 marca 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie przyjętego Uchwałą Nr L/264/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 maja 2023 r., Rada Gminy Sabnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma – wybrane fragmenty, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **działce budowlanej –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć farmę fotowoltaiczną tj. połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne (panele) stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji i przesyłowi energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią, w tym drogami eksploatacyjnymi;

3) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 9;

4) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie

nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

7) **obszarze –** należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;

9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr **1** do uchwały, na który składają się:

a) załącznik nr 1.1 obejmujący: wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie, rysunek planu obejmujący fragment obszaru położony w obrębie geodezyjnym Kupientyn oznaczony cyfrą 1 oraz legendę planu,

b) załącznik nr 1.2 **–** obejmujący rysunek planu obejmujący fragmenty obszaru położone w obrębach geodezyjnych Kupientyn, Niewiadoma, Nieciecz Włościańska ponumerowane kolejnymi cyframi od 2 do 6;

10) **terenie –** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;

11) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

7) strefy ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych „W” pokrywające się ze stanowiskami archeologicznymi wpisanymi do rejestru zabytków;

8) strefy obserwacji archeologicznej „OW”;

9) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy powyżej 500 kW;

11) strefa 10H od istniejącej elektrowni wiatrowej;

12) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;

2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **ML**;

3) teren usług oznaczony symbolem **U**;

4) teren usług edukacji oznaczony symbolem **UE**;

5) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;

6) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;

7) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;

8) teren lasu oznaczony symbolem **L**;

9) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;

10) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;

11) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;

12) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 8 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 9 do 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:

   a) w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych wsi w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Niewiadoma oraz Nieciecz Włościańska oraz terenów rozwojowych stanowiących ich uzupełnienie wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MNW, tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem ML – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   b) wyznacza się występujące punktowo tereny usług oznaczone symbolem U, teren usług edukacji oznaczony symbolem UE oraz teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   c) wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem L oraz gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR,

   d) wyznacza się tereny dróg publicznych o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR;

2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w § 9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**:

1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;

4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:

a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1PEF, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt,

d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

a) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 26MNW:

- dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,

d) dla terenów oznaczonych symbolem ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 1UE jak dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

7) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do rejestru zabytków stanowią fragmenty zabytkowych stanowisk archeologicznych:

a) AZP 52-78/4, wpis do rejestru zabytków A-217/890 z dnia 30.XI.1970 r. (osada – wczesne średniowiecze X-XII w., osada – późne średniowiecze),

b) AZP 52-78/5, wpis do rejestru zabytków A-215/888 z dnia 30.XI.1970 r. (osada – wczesne średniowiecze i późne średniowiecze X-XII w.);

2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej;

3) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi dom (chałupa - czas powstania: lata 20-te XX w.), zlokalizowany przy ul. Kupientyn 71 (działka ewidencyjna nr 696/2, obręb Kupientyn);

4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 3 i związanymi z nim wszelkimi działaniami inwestycyjnymi ustala się:

a) zakaz likwidacji i niszczenia obiektu,

b) obowiązuje zachowanie: bryły budynku z możliwością dobudowy pierwotnego ganku, elewacji z widocznym materiałem i konstrukcją (zrębową i sumikowo-łątkową), układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz wartościowych elementów: oryginalnych drzwi (dwuskrzydłowych, płycinowych) i detalu architektonicznego (ozdobnych gzymsów nad frontowymi oknami) z dopuszczeniem jego odtworzenia w przypadku złego stanu technicznego,

c) obowiązuje zakaz ograniczania ekspozycji obiektu za wyjątkiem zieleni stanowiącej element kompozycji przestrzennej ich otoczenia,

d) obowiązuje zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacji klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;

5) na obszarze objętym planem występują fragmenty zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:

a) AZP 52-78/45 (wieś historyczna, XV w.),

b) AZP 52-78/50 (punkt osadniczy – nowożytność),

c) AZP 52-78/51 (osada – wczesne średniowiecze, pradzieje);

6) ustala się wskazane na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

a) ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych „W" pokrywające się ze stanowiskami archeologicznymi, wpisanymi do rejestru zabytków, o których mowa w pkt 1, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

b) strefy obserwacji archeologicznej „OW" wokół stanowisk, o których mowa w pkt 5, w których przy realizacji robót budowlanych, w tym ziemnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 8. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:

1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;

2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzą:

a) tereny dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,

b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**:

1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy;

5) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;

6) dla elewacji budynków:

   a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

   b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

   a) parametry zabudowy,

   b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 dom,

   c) dla biur – 2 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   e) dla usług oświaty – 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

   f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

   g) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 50 m^2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

   h) dla terenu farmy fotowoltaicznej – 1 miejsce postojowe w odniesieniu do działki budowlanej,

   i) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

   a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,

   b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,

   c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8.

§ 10. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 29MNW, 30MNW:

- minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 21MNW, 28MNW:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolem ML:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolem U:

- minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

e) dla terenów oznaczonych symbolami: UE, PEF:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

f) dla terenów oznaczonych symbolem RZM:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

g) dla terenów, o których mowa w lit. od a do f – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleń:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

§ 11. Ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;

2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;

4) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem: 1PEF, na którym zgodnie z planem dopuszcza realizację takich urządzeń;

5) na rysunku planu wskazuje się strefę 10H od istniejącej elektrowni wiatrowej (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem w miejscowości Nieciecz-Włościańska) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**:

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,

b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi:

- droga krajowa DK 63 relacji Łomża – Zambrów – Sokołów Podlaski – teren drogi głównej, oznaczona symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG,

- droga powiatowa DP 3918W relacji Sabnie – Nieciecz – Repki – teren drogi zbiorczej, oznaczona symbolami: 1KDZ, 2KDZ,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:

- tereny dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD),

- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg w pierwszej kolejności drogami: dojazdowymi (KDD), lokalnymi (KDL), zbiorczymi (KDZ), z wykorzystaniem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KR) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności drogą główną (KDG);

4) dopuszcza się realizację dodatkowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,

b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,

c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 32 mm,

c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnętrzowe,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,

c) dopuszcza się realizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW,

c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: do czasu realizacji sieci gazu przewodowego wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;

9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym:

a) tereny usług oznaczone symbolem U,

b) teren usług edukacji oznaczony symbolem 1UE,

c) tereny istniejących i projektowanych dróg o ustalonych w planie klasach oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi krajowej DK 63 oznaczony symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: MNW, ML – 15%;

2) na terenie oznaczonym symbolem PEF – 5%;

3) na pozostałych terenach w wysokości – 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW, 3MNW, 4MNW**, **5MNW, 6MNW, 7MNW**, **8MNW, 9MNW, 10MNW**, **11MNW, 12MNW, 13MNW**, **14MNW, 15MNW, 16MNW**, **17MNW, 18MNW, 19MNW**, **22MNW**, **23MNW, 24MNW, 25MNW**, **27MNW, 29MNW, 30MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) nakaz realizacji usług wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:

- lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,

- budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 11,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **20MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) nakaz realizacji usług wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:

- lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,

- budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 11,0 m,

- budynki letniskowe, rekreacji indywidualnej: 9,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **21MNW, 28MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 11,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem: **26MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren elektroenergetyki,

d) teren niesklasyfikowany - budynki zamieszkania zbiorowego;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) nakaz realizacji usług wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:

- lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,

- budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, zamieszkania zbiorowego: 11,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) teren kanalizacji,

   b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

   c) teren parkingu,

   d) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

   a) teren usług handlu hurtowego,

   b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

   b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

   b) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,

   c) kąt nachylenia połaci dachowych:

      - dla budynków usługowych: od 20° do 45°,

      - dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

   b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) teren garażu,

   b) teren parkingu,

   c) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

   a) teren usług handlu hurtowego,

   b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 11,0 m,

- garaże: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków usługowych: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UE** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług sportu i rekreacji,

c) teren parkingu,

d) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

a) realizacja zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 lit. a dotyczy wyłącznie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 457/2, 458/4 w obrębie Nieciecz Włościańska,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, istniejący budynek mieszkaniowy jednorodzinny: 12,0 m,

- obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków usługowych, istniejącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren elektroenergetyki,

c) teren gruntów ornych oraz upraw,

d) teren zieleni naturalnej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) realizacja zagospodarowania o którym mowa w pkt 1 w formie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

c) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR, 7RNR, 8RNR, 9RNR, 10RNR, 11RNR, 12RNR, 13RNR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren łąk i pastwisk,

b) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) realizacja zagospodarowania o którym mowa w pkt 2 lit. b musi uwzględniać przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych,

b) dla istniejącej zabudowy na działce ewidencyjnej nr 363 w obrębie Kupientyn dopuszcza się przebudowę bez powiększania kubatury i remont,

c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

b) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 50 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza),

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 11,0 m,

- budynki gospodarcze, obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: od 20° do 45°,

- dla pozostałych: od 0° do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L** ustala się:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDG**, **2KDG**, **3KDG** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDG	-droga istniejąca – droga krajowa nr 63, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, maksymalnie do 4,3 m,
2KDG	-droga istniejąca – droga krajowa nr 63, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 16,7 m do 18,0 m,
3KDG	-droga istniejąca – droga krajowa nr 63, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,0 m do 25,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	-droga istniejąca – droga powiatowa DP 3918W, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, maksymalnie do 6,2 m,
2KDZ	-droga istniejąca – droga powiatowa DP 3918W, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,1 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,
2KDL	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
3KDL	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
4KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 5,7 m,
5KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 15,0 m,
6KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 14,8 m,
7KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,5 m do 15,3 m,
8KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-droga projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,

	-w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 14,5 m,
2KDD	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 14,6 m,
3KDD	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 9,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-droga projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 4,7 m,
2KR	-droga projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
3KR	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
4KR	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
5KR	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
6KR	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sabnie.

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