UCHWAŁA NR XII/41/2025
RADY GMINY SABNIE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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 nawiązaniu do uchwały Nr LIV/285/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem, stwierdzając, że niniejszy miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie przyjętej 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. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem, 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 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

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

1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przejęty Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 23 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego;

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

3) **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;

4) **elektrowni wiatrowej** – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych;

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, elektrowni wiatrowej, 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) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);

10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

11) **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;

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) granice obszaru objętego planem;

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

3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) 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 usług oznaczony symbolem **U**;

2) teren elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem **PEW**;

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

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

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

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

7) 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 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 6 i 7 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) wyznacza się tereny dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW: teren elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem 1PEW obejmujący istniejącą turbinę wiatrową wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF – o ustalonych rodzajach przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   b) wyznacza się teren stanowiący uzupełnienie zabudowy miejscowości Niecicez Włościańska: teren usług oznaczony symbolem 1U – o ustalonych rodzajach przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

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

   d) wyznacza się teren drogi publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR;

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**:

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 występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;

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

5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:

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

   c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEW i 1PEF, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

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

6) w obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska;

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. Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**: na obszarze objętym planem nie występują:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) obiekty dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) w obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
   a) teren drogi o ustalonej w planie klasie oznaczony symbolem 1KDL,
   b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR;
2) na terenach wymienionych w pkt 1 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, budowli nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
4) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
5) dla elewacji budynków:
   a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
   b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
   a) parametry zabudowy,
   b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
7) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
   a) dla obiektów oraz lokali usługowych – 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,
   b) dla terenu elektrowni wiatrowej – 1 miejsce postojowe w odniesieniu do działki budowlanej,
   c) dla terenu farmy fotowoltaicznej – 1 miejsce postojowe w odniesieniu do działki budowlanej,
   d) 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;
8) 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 7,
   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.

§ 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 terenu oznaczonego symbolem 1U:

      - minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

      - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

   b) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF:

      - minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

      - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

   c) dla terenów, o których mowa w lit. a, b – 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) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dla poszczególnych terenów w obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej tj. z funkcją mieszkalną, co uwzględnia odległość dla lokalizacji tych budynków od istniejącej elektrowni wiatrowej określoną zgodnie z przepisami odrębnymi i nie mniejszą niż 700 m;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEW w przypadku zmian w odniesieniu do istniejącej elektrowni wiatrowej dopuszczonych planem:

   a) dla obiektu o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego,

b) instalacja nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych poziomu hałasu emitowanego do środowiska określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska i nie może pogorszyć warunków ustalonych dla istniejącej elektrowni wiatrowej w postępowaniu środowiskowym zakończonym prawomocną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (izolinie wymaganego przepisami poziomu dźwięku w otoczeniu elektrowni muszą zawierać się w obszarze objętym planem).

§ 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) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:

a) drogę lokalną oznaczoną symbolem 1KDL,

b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KR, 2KR;

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: drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR,

4) 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 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, 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 lub z wykorzystaniem przydomowych oczyszczalni ścieków, 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 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,

c) dopuszcza się obiekty energetyki odnawialnej (OZE) obejmujące: obiekty energetyki wiatrowej – elektrownię wiatrową dla terenu oznaczonego symbolem 1PEW oraz obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF o mocy przekraczającej 500 kW;

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:

a) 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,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 32 mm;

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 i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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**: w obszarze objętym planem teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem 1U: 15%;

2) na terenach oznaczonych symbolami: 1PEW, 1PEF: 5%;

3) na pozostałych terenach: 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) teren parkingu,

   b) teren elektroenergetyki;

3) przeznaczenie wykluczone:

   a) teren usług handlu hurtowego,

   b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) warunki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

   b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 i 2 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,

      - obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,

      - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren elektrowni wiatrowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren elektroenergetyki,

c) teren zieleni naturalnej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejącą wolno stojącą elektrownię wiatrową o mocy przekraczającej 500 kW wraz z elementami towarzyszącymi (tj. przyłącze linii energetycznej kablowej SN, słup energetyczny, droga z placem manewrowym, stacja trafo) z możliwością przebudowy, wymiany, z zastrzeżeniem ustaleń w §12 pkt 2 lit. b, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;

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:

- dla elektrowni wiatrowej: 155,0 m (łącznie z łopatą),

- dla towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej: 12,0 m;

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.

§ 20. 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR** 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) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 22. 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

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** 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) droga istniejąca,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,0 m do 12,0 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR**:

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 terenu na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,3 m do 5,4 m,
2KR	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,2 m do 9,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sabnie.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sabnie

Wiesław Paweł Nasiłowski

GMINA SABNIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ELEKTROWNI WIATROWEJ ZLOKALIZOWANEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA W GMINIE SABNIE WRAZ Z OTOCZENIEM

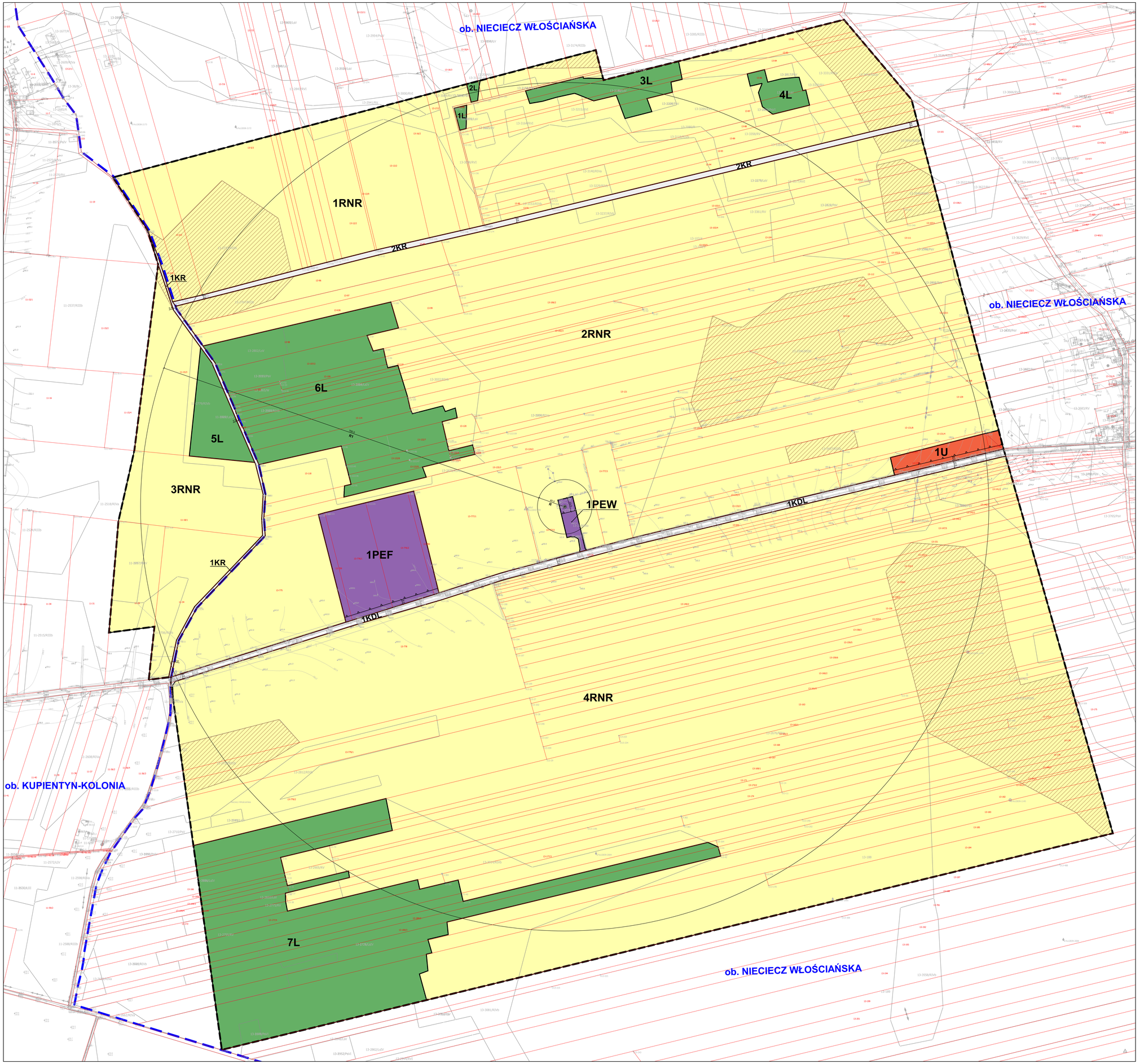
RYSUNEK PLANU - Zał Nr 1 do Uchwały Nr XII/41/2025 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 stycznia 2025 r.

N

1: 2 000

0 100 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(7)



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- 1PEW — NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U — TEREN USŁUG
- PEW — TEREN ELEKTROWNI WIATROWEJ
- PEF — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- RNR — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- L — TEREN LASU
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

INNE

- 8.0 — ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

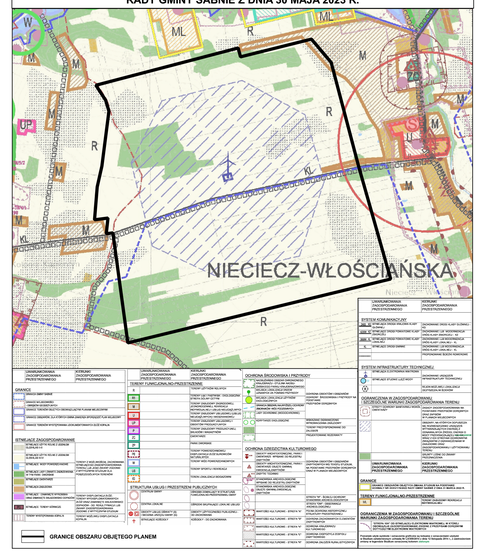
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- 660 — NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

INNE

- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ ELEKTROWNI WIATROWEJ
- R — PROMIEŃ WIRNIKA ELEKTROWNI WIATROWEJ RÓWNY POŁOWIE ŚREDNICY WRAZ Z ŁOPATAMI
- R1 — PROMIEŃ OKREŚLAJĄCY ZASIĘG Z WYKLUCZENIEM LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH LUB O FUNKCJI MIESZANEJ TJ. FUNKCJĄ MIESZKALNĄ
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SABNIE ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR L/264/2023 RADY GMINY SABNIE Z DNIA 30 MAJA 2023 R.



"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ELEKTROWNI WIATROWEJ ZLOKALIZOWANEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA W GMINIE SABNIE WRAZ Z OTOCZENIEM	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, mgr inż. V. BOGOMOLOVA, inż. E.HYŻY	
PODKŁAD: LICENCJA NR G.6642.2227.2023_1429_N Z DNIA 07.12.2023 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ SOKOŁOWSKIEGO	
DATA: STYCZEŃ 2025 R.	SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/41/2025

Rady Gminy Sabnie

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sabnie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r., poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1320).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w Uchwale budżetowej Rady Gminy Sabnie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/41/2025

Rady Gminy Sabnie

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XII/41/2025 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem

1. Podstawa prawna

   Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1, i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z uchwałą Nr LIV/285/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

   a) <u>wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u>

      Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania: wyznacza się tereny dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW: teren elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem 1PEW obejmujący istniejącą turbinę wiatrową wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF, teren stanowiący uzupełnienie zabudowy miejscowości Nieciecz Włościańska – teren usług oznaczony symbolem 1U, towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR i tereny lasów oznaczone symbolem L, teren drogi publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR.

      Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy planu nie ustalają

tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej. Pozostawiono prawie wszystkie obecnie występujące, otwarte tereny rolnicze oraz leśne.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wprowadzono zakaz 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, zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEW i 1PEF, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na istniejącą elektrownię wiatrową w obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej tj. z funkcją mieszkalną, co uwzględnia odległość tych budynków od tej elektrowni określoną zgodnie z przepisami odrębnymi i nie mniejszą niż 700 m.

Ustalono 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. Ustalenia w projekcie planu nie wymagały, w ramach obecnej procedury, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu nie ustala zasad ochrony złóż kopalin. Projekt planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle wraz z procedurą planistyczną.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej. Nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz 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, zakaz lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEW i 1PEF, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego projektem planu określa położenie obszaru poza strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Niecicz Włościańska.

W projekcie planu uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Dla północnej części obszarze objętego projektem planu dotychczas obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Niecicz Włościańska i Niewiadoma przyjęty uchwałą Nr XIX/86/2016 Rady Gminy Sabnie z dnia 3 marca 2016 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Niecicz Włościańska i Niewiadoma – wybrane fragmenty przyjęty uchwałą Nr L/265/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 maja 2023 r..

Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji, zwłaszcza w zakresie dostosowania do wymogów ustawy z dnia 20 maja 2016 o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz.724, z 2023 r. poz.553, 1688) i określenia zasięgu oddziaływania istniejącej elektrowni wiatrowej na tereny budowlane zlokalizowane w pobliskich wsiach, dla których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej była zgodnie z wcześniej obowiązującymi przepisami w znacznym stopniu ograniczona.

Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty projektem planu nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na odpowiedzi na oczekiwania lokalnej społeczności wyrażone w postaci wniosków składanych przez mieszkańców. Zapisy niniejszego projektu planu umożliwią odblokowanie terenów budowlanych zlokalizowanych w pobliskich wsiach, dla których lokalizacja zabudowy mieszkaniowej została w znacznym stopniu ograniczona ze względu na wcześniej obowiązujące przepisy dotyczące odległości od elektrowni wiatrowej, w której możliwa była lokalizacja budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej. Dla istniejącej elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na działce nr ew. 777/2 w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska zaistniały formalne przesłanki do weryfikacji odległości dla lokalizacji ww. budynków znacząco mniejszej niż obowiązująca wcześniej dziesięciokrotność całkowitej wysokości istniejącej elektrowni.

Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu drogowego zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej. Ustalenia projektu planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Sabnie uchwały Nr LIV/285/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włościańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 29 grudnia 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu wpłynęło 0 wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach 18.09.2024 r. – 16.10.2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę albo wypełnić ankietę. W dniu 01.10.2024 r. w Urzędzie Gminy Sabnie odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podczas konsultacji społecznych wpłynęła 1 uwaga oraz 1 ankieta. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Sabnie.

m) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

n) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W celu zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska w projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Dodatkowo, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1PEW i 1PEF, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie tych ograniczeń ma na celu minimalizację ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz zapewnienie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców.

o) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

W projekcie planu uwzględniono potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez wyznaczenie gruntów ornych oraz upraw, z zachowaniem użytkowania rolniczego na gruntach III klasy bonitacyjnej. Wprowadzono zasady zagospodarowania tych terenów, uwzględniając przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

   Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnie obowiązujących przepisów.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

   Teren przeznaczony pod nową zabudowę usługową stanowi uzupełnienie zabudowy miejscowości Nieciecz Włościańska. Jego lokalizacja przy istniejącej drodze publicznej pozwala na pełne ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego ze względu na już wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem drogi lokalnej. Szerokość drogi lokalnej w liniach rozgraniczających jest wystarczająca dla lokalizacji ścieżki rowerowej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

   Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie* przyjętą uchwałą Nr XIII/59/2019 Rady Gminy Sabnie z dnia 19 grudnia 2019 r. W analizie poddano ocenie aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sabnie oraz aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano, że obecnie obowiązujący plan dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach: Kupientyn, Kupientyn Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma wymaga aktualizacji – głównie w zakresie złożonych wniosków. W związku z powyższym, zasadne było przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego projektu planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dla ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenów wykorzystuje się istniejące zagospodarowanie, tj. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Projekt planu nie zakłada realizacji nowych publicznych połączeń komunikacyjnych w stosunku do obowiązujących planów, więc nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z wdrażaniem ustaleń planu.

7. Dane przestrzenne.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.