UCHWAŁA NR XII/42/2025
RADY GMINY SABNIE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie

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. 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/286/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie, 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 wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie**, 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) **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 10;

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) **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, 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 obrębach geodezyjnych: Kupientyn i Kupientyn-Kolonia oznaczony cyfrą 1 oraz legendę rysunku planu,

b) załącznik nr 1.2 **–** obejmujący rysunek planu obejmujący fragmenty obszaru położone w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Niewiadoma i Niecicz Włościańska oznaczone cyframi 2 i 3;

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) granica 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) strefa ochrony założenia ruralistycznego „R” pokrywająca się z zabytkowym układem wsi Niecicz Włościańska;

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

8) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;

9) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

10) 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 sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **US-ZP**;

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

5) teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu oznaczony symbolem **RNR-L**;

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

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej **WS-ZN**;

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

9) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **ZN**;

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

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 9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 10 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) wokół zbiornika „Niewiadoma" dla wykorzystania jego walorów środowiskowych wyznacza się tereny: zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem ML, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczone symbolem US-ZP – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

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

   c) wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw oznaczonych symbolem RNR, gruntów ornych oraz upraw lub lasu oznaczonych symbolem RNR-L, wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczonego symbolem WS-ZN – fragment zbiornika „Niewiadoma", lasów oznaczonych symbolem L, zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN stanowiących strefę brzegową zbiornika „Niewiadoma", zlokalizowanych w dolinie rzeki Cetyni,

   d) wyznacza się tereny dróg publicznych o ustalonych w planie klasach, oznaczone symbolami: KDG, 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**:

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) w zakresie ochrony zieleni obowiązuje:

   a) zagospodarowanie w formie zieleni naturalnej z elementami związanymi z rekreacją i wypoczynkiem terenów oznaczonym symbolem ZN położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika „Niewiadoma",

   b) zachowanie w terenie oznaczonym symbolem 2US-ZP wyróżnionego na rysunku planu kompleksu istniejącej zieleni – zwartego zadrzewienia o charakterze leśnym,

c) 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt oraz symbolem US-ZP,

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

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

a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

c) dla terenów oznaczonych symbolem US-ZP:

- dla lokalizacji usług związanych ze sportem i rekreacją jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) dla terenów oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi fragment historycznego założenia ruralistycznego wsi Nieciecz Włościańska wykształconego w okresie XV-XIX wieku;

2) na obszarze objętym planem obiekt wpisany do rejestru zabytków stanowi fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego w obrębie Kupientyn: 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 wiek);

3) na obszarze objętym planem występują zabytkowe stanowiska archeologiczne – kurhany w obrębie Kupientyn oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami: AZP 51-78/11, AZP 51-78/12, AZP 51-78/13;

4) na obszarze objętym planem występują zabytkowe stanowiska archeologiczne lub ich fragmenty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:

a) w obrębie Niewiadoma: AZP 51-78/22 (punkt osadniczy – późne średniowiecze-okres nowożytny),

b) w obrębie Nieciecz Włościańska:

- AZP 52-78/32 (punkt osadniczy – epoka kamienia, pradzieje, neolit osada – neolit, wczesna epoka brązu, epoka brązu, wczesne średniowiecze X-XI wiek, późne średniowiecze XIII-XIV wiek, nowożytność, okop – II wojna światowa),

- AZP 52-78/34 (punkt osadniczy – epoka kamienia/ epoka brązu, nowożytność XVII-XVIII wiek, osada – wczesne średniowiecze X-XII wiek),
- AZP 52-78/36 (punkt osadniczy – pradzieje),
- AZP 52-78/37 (osada – pradzieje, punkt osadniczy – nowożytność XVII-XVIII wiek),
- AZP 52-78/38 (punkt osadniczy – epoka brązu/epoka żelaza, nowożytność),

c) w obrębie Kupientyn:

- AZP 52-78/45 (wieś historyczna, XV wiek),
- AZP 52-78/51 (osada – wczesne średniowiecze, pradzieje);

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

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

a) strefę ochrony założenia ruralistycznego „R", o którym mowa w pkt 1, w której ochronie podlegają elementy historycznego rozplanowania tj. układ dróg i ich linie regulacyjne, linie zabudowy, podziały parcelacyjne,

b) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

- strefę ścisłej ochrony stanowisk archeologicznych „W" pokrywającą się z fragmentem stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 2, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- strefę ochrony stanowisk archeologicznych „W1" pokrywającą się z kurhanami, o których mowa w pkt 3, w której obowiązuje zakaz zabudowy, wydobycia kruszyw kopalnych, inwestycji wielkopowierzchniowych, budowy zbiorników i urządzeń wodnych, podejmowania działań naruszających formę zabytku,
- strefę obserwacji archeologicznej „OW" wokół stanowisk, o których mowa w pkt 4, w której 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 **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1) w obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

a) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN,

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

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR;

2) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;

3) na terenach wymienionych w pkt 1 lit. b, c 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 lub części 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, jasno szarych, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;

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 wolnostojącej, zabudowy zagrodowej – 1 miejsce postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:1 miejsce postojowe na 1 dom,

   c) dla hoteli, pensjonatów: 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,

   d) dla agroturystyki: 1 miejsce postojowe na 1 pokój usług agroturystycznych,

   e) dla usług sportu i rekreacji: 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników,

   f) 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,

   g) dla biur: 2 miejsca postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   h) dla usług gastronomii: 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   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, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW:

- minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML:

- minimalna powierzchnia działki – 1100 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

e) dla terenów oznaczonych symbolem US-ZP:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 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.

§ 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 – droga klasy głównej, w obszarze objętym planem oznaczona symbolem 1KDG,

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

      - drogi klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL i klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD,

      - drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 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 dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR (chyba, że ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 stanowią inaczej), w tym ustalonych w pkt 4, a w przypadku braku takich możliwości z drogi klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, a także z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem;

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 oraz wykorzystanie istniejącej ścieżki pieszo-rowerowej prowadzonej wzdłuż południowego brzegu zbiornika „Niewiadoma”.

§ 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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

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 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;

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**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym:

a) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 2US-ZP,

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

2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi krajowej DK 63 oznaczony symbolem 1KDG.

§ 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, 1US-ZP, 3US-ZP, 4US-ZP, 5US-ZP: 15%;

2) na pozostałych terenach: 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **14MNW** 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 i 2 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 terenów oznaczonych symbolami: **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **12MNW**, **13MNW** 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 i 2 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 terenu oznaczonego symbolem **9MNW** 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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 terenów oznaczonych symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML**, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1100 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 letniskowe, rekreacji indywidualnej: 8,0 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.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4ML**, **5ML**, **6ML**, **7ML**, **8ML**, **9ML**, **10ML**, 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 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: 8,0 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 terenów oznaczonych symbolami: **1US-ZP**, **3US-ZP**, **4US-ZP**, **5US-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług turystyki (w tym hotele, pensjonaty, agroturystyka),

c) teren usług gastronomii,

d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

e) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

b) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów handlowych: 250 m^2**,**

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

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 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 usługowe: 9,0 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°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie,

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **2US-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług turystyki,

c) teren usług gastronomii,

d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

e) teren elektroenergetyki;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania obowiązuje:
- wkomponowanie w zagospodarowanie istniejącej zwartej zieleni o charakterze leśnym,
- funkcjonalne powiązanie (ścieżki spacerowe) z terenem oznaczonym symbolem 1ZN,
- dopuszcza się lokalizacja obiektów sportowych i rekreacyjnych tj. boiska, pomosty,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

c) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów handlowych: **250 m^2,**

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

g) 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 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 usługowe: 9,0 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°;

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.

§ 25. 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: teren łąk i pastwisk;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejące łąki i pastwiska w dolinie rzeki Cetyni,

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

c) dla istniejącej zabudowy na działkach ewidencyjnych nr 22/2 i 23/2 w obrębie Niecicez Włościańska dopuszcza się przebudowę bez powiększania kubatury i remont,

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

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR-L**, **2RNR-L**, **3RNR-L**, **4RNR-L** ustala się:

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw lub lasu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) dla gruntów ornych oraz upraw: obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień, ze wskazaniem zalesienia terenu,

b) dla lasów obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM**, **4RZM** 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM: 11,0 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 4RZM: 9,0 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie fragmentu zbiornika „Niewiadoma" wraz z towarzyszącą zielenią,

b) dopuszcza się niezbędne prace związane z utrzymaniem linii brzegowej fragmentu zbiornika, o którym mowa w lit. a, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

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

1) przeznaczenie: teren lasu;

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

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się fragmenty zbiornika "Niewiadoma" wraz z dopuszczeniem niezbędnych prac związanych z utrzymaniem jego linii brzegowej,

b) dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury związanej z programem rekreacyjno-sportowym, tj.: ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, przenośne urządzenia higieniczno-sanitarne itp. oraz plaża, ścieżki spacerowo-rowerowe, pomosty itp.,

c) w ramach zagospodarowania obowiązuje funkcjonalne powiązanie (ścieżki spacerowe) z terenem oznaczonym symbolem 2US-ZP,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub/i poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2ZN**, **3ZN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się niezbędne prace związane z utrzymaniem linii brzegowej zbiornika "Niewiadoma",

b) dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury związanej z programem rekreacyjno-sportowym, tj.: ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, deszczochrony, przenośne urządzenia higieniczno-sanitarne, ścieżki spacerowo-rowerowe, pomosty itp.,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub/i poprzez inne tereny sąsiednie.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** 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 terenu:

a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol terenu 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, od 0,0 do 4,3 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL** 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 terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol terenu 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: zmienna od 3,5 m do 3,6 m,
2KDL	-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 2,8 m do 4,9 m,
3KDL	-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 5,8 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: zmienna od 8,9 m do 9,0 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: 6,0 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 2,6 m do 6,5 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 7,4 m do 9,3 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: zmienna od 5,5 m do 15,9 m,
9KDL	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 16,5 m,
10KDL	-droga istniejąca, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,5 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KDL, 10KDL obowiązują lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

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

§ 34. 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 terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol terenu na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
2KDD	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, -zakończona placem do zawracania,
3KDD	-droga w części istniejąca, w części projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 14,0 m, -zakończona placem do zawracania,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) dla dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD obowiązują lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

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

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** 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 terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol terenu na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KR	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
2KR	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,9 m do 6,0 m, -zakończona placem do zawracania,
3KR	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) dla dróg oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR obowiązują lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sabnie.

§ 37. 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 WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH KUPIENTYN, KUPIENTYN-KOLONIA, NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA I NIEWIADOMA W GMINIE SABNIE

RYSUNEK PLANU - Zał Nr 1.1 do Uchwały Nr XII/42/2025 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 stycznia 2025 r.

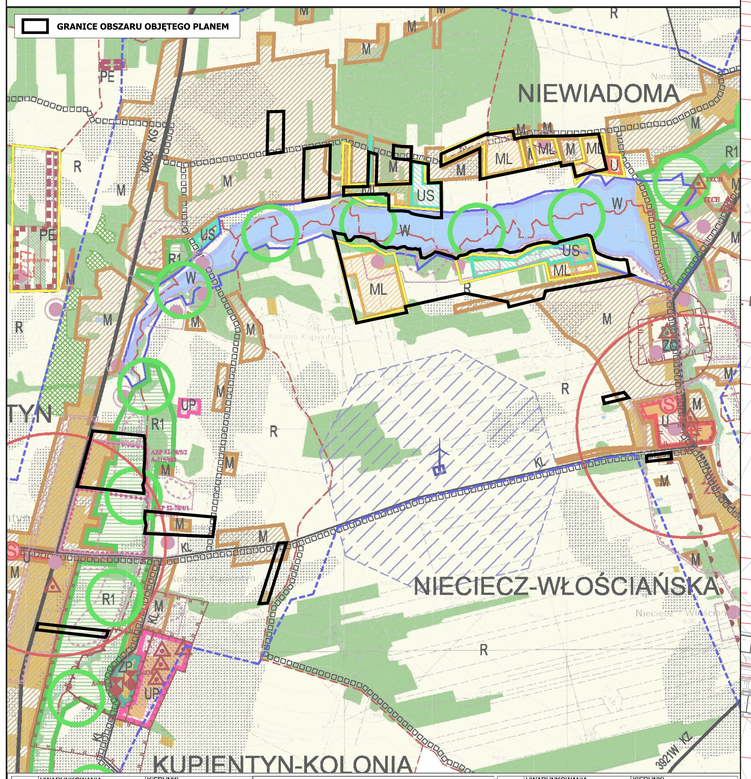
N

1: 2 000

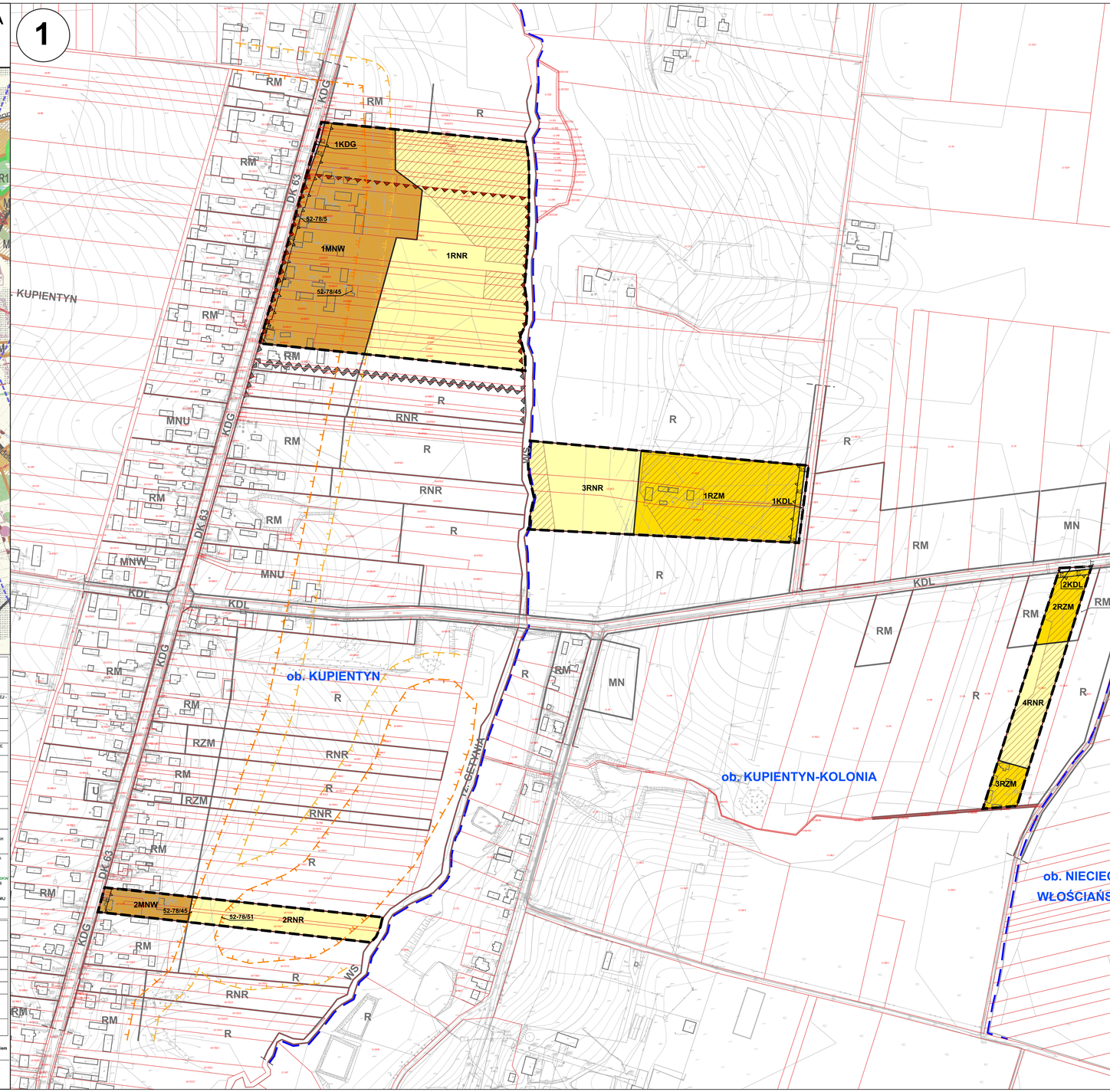
0 — 100 — 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(7)

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.



1



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

OZNACZENIE TERENÓW

- 1ML — NUMER TERENU W RAMACH USTALONEGO PRZEZNACZENIA / PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- ML — TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- US-ZP — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- RNR — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- RNR-LZ — TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW LUB LASU
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS-ZP — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
- L — TEREN LASU
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA OCHRONY ZAŁOŻEŃ RURALISTYCZNYCH "R" POKRYWAJĄCA SIĘ Z ZABYTKOWYM UKŁADEM WSI NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH "W" POKRYWAJĄCA SIĘ ZE STANOWISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH "WI" POKRYWAJĄCA SIĘ ZE STANOWISKAMI ARCHEOLOGICZNYMI - KURCHANAMI
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"

WARTOŚCI PRZYRODNICZE

- ZWARTE ZADRZEWIENIA O CHARAKTERZE LEŚNYM DO ZACHOWANIA

INNE

- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU
- 15,0 — ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- 000 — NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

- MN — PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU
- KD-Z — KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH WG OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU

INNE

- STREFA OCHRONY "R" ZAŁOŻEŃ RURALISTYCZNYCH - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW" WG STUDIUM UIKZP - POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- ZBIORNIK "NIEWIADOMA"
- ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICE	
GRANICA GMINY SABNIE	
GRANICE MIEJSCOWOŚCI - OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH	
GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI	
GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSCOWY	
GRANICE TERENÓW WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN	
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE	
ISTNIEJĄCE UŻYTKI ROLNE Z UDZIAŁEM GLEB KLAS II-III	TERENY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZACHOWANIA ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU LUB JEGO ZMIANY ZGODNIE Z WYTYCZNYMI STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW
ISTNIEJĄCE UŻYTKI ROLNE Z UDZIAŁEM GLEB KLAS IV-VI	
ISTNIEJĄCE WODY POWIERZCHNIOWE	
ISTNIEJĄCE LASY I ZWARTE ZADRZEWIENIA W TYM PARKI ZIMOROSKI	
ISTNIEJĄCE CMENTARZE	
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA	
ISTNIEJĄCE I ZAMKNIĘTE WYROBISKA ORAZ ZAMKNIĘTE SKŁADOWISKO ODPADÓW	TERENY EKSPLOATACJI ZŁÓŻ; TERENY WYESKPLOWATOWANYCH ZŁÓŻ ORAZ ZAMKNIĘTE SKŁADOWISKO ODPADÓW - DO REKULTYWACJI LUB ZMIANY ZAGOSPODAROWANIA ZGODNIE Z WYTYCZNYMI STUDIUM
PG1 ISTNIEJĄCE TERENY GÓRNICZE	
TERENY WYSTĘPOWANIA KOPALIN	TERENY MOŻLIWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	
R	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH
R1	TERENY ŁĄK I PASTWISK - EKOLOGICZNA STREFA DOLINY CETYNI
M	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ, REKREACJI INDYWIDUALNEJ I USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH) I MIESZKANIOWEJ
UP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH
P	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ZC	CMENTARZE
ZP	PARKI ZIMOROSKIE
W	TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI ZŁÓŻ SUROWCÓW NATURALNYCH
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
IG	TEREN LOKALIZACJI BIOGAZOWNI

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STRUKTURA USŁUG I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
CENTRUM GMINY	OŚRODEK KOMUNALNY W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY
CENTRA LOKALNE	OŚRODKI SKUPIAJĄCE LOKALNE USŁUGI
OBIEKTY USŁUG OŚWIATY (Ś) I BIESZCZĄDA URZĘDU GMINY (G)	OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ - DO ZACHOWANIA
ISTNIEJĄCE KOŚCIOŁY	KOŚCIOŁY - DO ZACHOWANIA
OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY	
NAJCENNIEJSZYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - GTUŁNA NADBUŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
MIEJSCA LOKALIZACJI DRZEW UZNANYCH ZA POMNIKI PRZYRODY	
MIEJSCA LOKALIZACJI UŻYTKÓW EKOLOGICZNYCH	
GRANICA OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH	
LASY OCHRONNE (WODOCHRONNE)	
KORYTARZE EKOLOGICZNE	WSKAZANE OGRANICZENIE WPROWADZANIA ZABUDOWY
	TERENY PRZEDYSPONOWANE DO ZALESIEŃ
	PROJEKTOWANE REZERWATY
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE, PARKI I CMENTARZE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	OCHRONA OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH WG TEKSTU STUDIUM, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ W PLANACH MIEJSCOWYCH
OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE, PARKI I CMENTARZE OBJĘTE GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW	
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW	
	STREFA "W" - ŚCISŁEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "OW" - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
WARTOŚCI KULTUROWE - STREFA "A"	PEŁNA OCHRONA HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
WARTOŚCI KULTUROWE - STREFA "B"	OCHRONA ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
WARTOŚCI KULTUROWE - STREFA "K"	OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
WARTOŚCI KULTUROWE - STREFA "E"	OCHRONA EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO
WARTOŚCI KULTUROWE - STREFA "R"	OCHRONA ZAŁOŻEŃ RURALISTYCZNYCH

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SYSTEM KOMUNIKACYJNY	
0020 KG ISTNIEJĄCA DROGA KRAJOWA KLASY GŁÓWNEJ	ZACHOWANIE DROGI KLASY GŁÓWNEJ - KG
42309 KZ ISTNIEJĄCE DROGI POWIATOWE KLASY ZBIORCZEJ	ZACHOWANIE LUB MODERNIZACJA DRÓG KLASY ZBIORCZEJ - KZ
39099 KL ISTNIEJĄCE DROGI POWIATOWE KLASY LOKALNEJ	ZACHOWANIE LUB MODERNIZACJA DRÓG KLASY LOKALNEJ - KL
KL ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE	ZACHOWANIE LUB MODERNIZACJA DRÓG KLASY LOKALNEJ - KL
0000000000	PROPONOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
ISTNIEJĄCA ELEKTROWNIA WIATROWA	ZACHOWANIE URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
ISTNIEJĄCE STUDNIE UJĘĆ WODY	
	REJON MOŻLIWEJ LOKALIZACJI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ ZAPISÓW W PLANACH MIEJSCOWYCH
	OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW/200 KW WRAZ Z ICH STREFAMI OCHRONNYMI ZWIĄZANYMI Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU
	GRUNTY LEŚNE DO ZMIANY PRZEZNACZENIA

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICE	
GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXXVII/78/2022 RADY GMINY SABNIE Z DNIA 31 MARCA 2022 R.	
TERENY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	
ML	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
STREFA 100 M OD ISTNIEJĄCEJ ELEKTROWNI WIATROWEJ, W KTÓREJ OBOWIĄZUJE ZAGOSPODAROWANIE ZGODNE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI DOTYCZĄCYMI ELEKTROWNI WIATROWYCH	

Pozostałe użyte symbole i oznaczenia graficzne są tożsame z oznaczeniami użytymi w Studium zatwierdzonym uchwałą Nr L/309/2014 z dnia 12 listopada 2014 r., z zastrzeżeniem zmiany w legendzie Studium oznaczonej kolorem zielonym

"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS mgr inż. V. BOGOMOLOVA	mgr inż. R. PURZYŃSKI
PODKŁAD: LICENCJA NR G.6642.2231.2023_1429_N Z 7 GRUDNIA 2023 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ SOKOLOWSKIEGO	
DATA: STYCZEŃ 2025 R.	SKALA: 1:2000

GMINA SABNIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH KUPIENTYN, KUPIENTYN-KOLONIA, NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA I NIEWIADOMA W GMINIE SABNIE

RYSUNEK PLANU - Zał Nr 1.2 do Uchwały Nr XII/42/2025 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 stycznia 2025 r.

N

1: 2 000

0 100 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(7)

2

3

ob. KUPIENTYN

ob. NIEWIADOMA

ob. NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA

ob. NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA

"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU	
AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS mgr inż. R. PURZYŃSKI mgr inż. V. BOGOMOLOVA	
PODKŁAD: LICENCJA NR O.6642.2231.2023_1429_N Z 7 GRUDNIA 2023 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ SOKOLOWSKIEGO	
DATA: STYCZEŃ 2025 R.	SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/42/2025

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/42/2025

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XII/42/2025 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 stycznia 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie

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. 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) oraz w związku z uchwałą Nr LIV/286/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

   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. W ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych wsi w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Niewiadoma oraz Nieciecz Włościańska oraz terenów rozwojowych stanowiących ich uzupełnienie wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Wyznacza się również tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej w sąsiedztwie zbiornika Niewiadoma. Jako towarzyszące wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasów, gruntów ornych oraz upraw. Dla obsługi terenów budowlanych ustalono tereny dróg obsługujących powyższe tereny.

      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 maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wskaźników maksymalnej oraz minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. 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 znaczną część obecnie występujących, otwartych terenów rolniczych oraz leśnych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, 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, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt oraz terenów oznaczonych symbolem US-ZP oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu. 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 oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. 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:

Na obszarze objętym projektem planu obiekty wpisane do rejestru zabytków stanowią fragmenty zabytkowych stanowisk archeologicznych. Dodatkowo występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Poza wymienionymi nie występują inne obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.

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 2024 r. poz. 1411):

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, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg. wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego projektem planu wynikają głównie z jego położenia w ramach istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych wsi, z dostępem do wykształconego układu komunikacyjnego. Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym oraz zagrodowym. Bliskość zbiornika „Niewiadoma" we wsi Kupientyn sprzyja powstawaniu terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

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:

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie zatwierdzona Uchwałą Nr XXV/115/2001 Rady Gminy w Sabniach z dnia 13 sierpnia 2001 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru powiązanego ze zbiornikiem głównym Niewiadoma w miejscowościach Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma zatwierdzony 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, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma – wybrane fragmenty przyjęty uchwałą Nr L/265/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 maja 2023 r..

Ustalenia wskazanych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji, zwłaszcza w zakresie dostosowania do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie przyjętej uchwałą Nr L/264/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 maja 2023 r. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach

obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

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 wyznaczeniu terenów budowlanych, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane. Powyższe dotyczy głównie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ramach których dopuszcza się również sytuowanie zabudowy usługowej. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego drogi istniejące oraz projektowane, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające 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, rzadziej budową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, docelowo kanalizacyjnej. 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/286/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Kupientyn, Kupientyn-Kolonia, Nieciecz Włościańska i Niewiadoma w gminie Sabnie, dnia 6 grudnia 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 29 grudnia 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu wpłynął 1 wniosek. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 18.09.2024 r. do 16.10.2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. Podczas konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi oraz 2 ankiety. W dniu 01.10.2024 r. w Urzędzie Gminy Sabnie odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. 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 konsultacji społecznych 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowy zagrodowej w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt oraz terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. 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 terenów 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. W terenach zabudowy zagrodowej dopuszczono działalność rolniczą i hodowlaną, z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 50 DJP.

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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

   Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, zagrodową oraz letniskowo-rekreacyjną stanowią kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów rozwojowych stanowiących ich uzupełnienie w granicach obszaru objętego planem. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej pozwoli wykorzystać ich potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu. Szerokości projektowanych dróg publicznych w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

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 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, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Ustalenie części terenów zabudowy w ramach istniejących struktur wiejskich zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Natomiast dla potrzeb obsługi nowo wyznaczonych terenów budowlanych projekt planu zakłada realizację pojedynczych odcinków dróg publicznych i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, z których realizacją będą wiązać się nakłady finansowe z budżetu gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ww. ustawy opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

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.