

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 wrysem 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 intensywniej 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;

- 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 Włosciańska 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 – zwarte go zadrzewienia o charakterze leśnym,

- 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, wydobywania 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

- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby 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 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 9MNW:
 - minimalna powierzchnia działki – 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1ML, 2ML, 3ML:
 - minimalna powierzchnia działki – 1100 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML, 10ML:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolem US-ZP:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - f) dla terenów oznaczonych symbolem RZM:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - 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 wydzieleni:
- 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.

- 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 wewnątrzowe,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia 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:

- budynków usługowych, dla których obowiązuje zakaz lokalizacji usług o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m²,
 - 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 m²;
- 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 m²,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- 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 m²;
 - 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,

- 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 m²**,
 - 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 m²;
 - 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:

- 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.

	-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,

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 ciepłą 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 przedsięwzięcia 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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SABNIE**

Wiesław Paweł Nasiłowski

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SABNIE**
Wiesław Paweł Nusilowski



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) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

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

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

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

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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SĄBNIE**
Wiesław Paweł Nasitowski