



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 marca 2025 r.

Poz. 2690

Podpisany przez:

Sławomir Ryszard Parys

Data: 18.03.2025 12:14:33



UCHWAŁA NR XII/41/2025 RADY GMINY SABNIE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/285/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włociańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem, stwierdzając, że niniejszy miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sabnie przyjętej uchwałą Nr L/264/2023 Rady Gminy Sabnie z dnia 30 maja 2023 r., Rada Gminy Sabnie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowej zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Nieciecz Włociańska w gminie Sabnie wraz z otoczeniem, w dalszej części uchwały zwany planem.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z 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) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć farmę fotowoltaiczną tj. połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne (panele) stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji i przesyłowi energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią, w tym drogami eksploatacyjnymi;
- 4) **elektrowni wiatrowej** – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku, elektrowni wiatrowej, paneli fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 9) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

- 1) teren usług oznaczony symbolem U;
- 2) teren elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem PEW;

- 3) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **PEF**;
- 4) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 5) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 6) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 5 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 6 i 7 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) wyznacza się tereny dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW: teren elektrowni wiatrowej oznaczony symbolem **1PEW** obejmujący istniejącą turbinę wiatrową wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **1PEF** – o ustalonych rodzajach przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się teren stanowiący uzupełnienie zabudowy miejscowości Nieciecz Włosciańska: teren usług oznaczony symbolem **1U** – o ustalonych rodzajach przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem **RNR** i tereny lasów oznaczone symbolem **L**,
 - d) wyznacza się teren drogi publicznej – teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **1KDL** oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w § 9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
- 4) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 5) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1PEW** i **1PEF**, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

- d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) w obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska;
- 7) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) w obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:
 - a) teren drogi o ustalonej w planie klasie oznaczony symbolem 1KDL,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR;
- 2) na terenach wymienionych w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków, budowli nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 5) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

- 7) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla obiektów oraz lokali usługowych – 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 50 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - b) dla terenu elektrowni wiatrowej – 1 miejsce postojowe w odniesieniu do działki budowlanej,
 - c) dla terenu farmy fotowoltaicznej – 1 miejsce postojowe w odniesieniu do działki budowlanej,
 - d) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U:
 - minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) dla terenów, o których mowa w lit. a, b – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku 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.

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

- 1) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dla poszczególnych terenów w obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej tj. z funkcją mieszkalną, co uwzględnia odległość dla lokalizacji tych budynków od istniejącej elektrowni wiatrowej określoną zgodnie z przepisami odrębnymi i nie mniejszą niż 700 m;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1PEW w przypadku zmian w odniesieniu do istniejącej elektrowni wiatrowej dopuszczonych planem:
 - a) dla obiektu o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego,
 - b) instalacja nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych poziomu hałasu emitowanego do środowiska określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska i nie może pogorszyć warunków ustalonych dla istniejącej elektrowni wiatrowej w postępowaniu środowiskowym zakończonym prawomocną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (izolinie wymaganego przepisami poziomu dźwięku w otoczeniu elektrowni muszą zawierać się w obszarze objętym planem).

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) drogę lokalną oznaczoną symbolem 1KDL,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KR, 2KR;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych terenów: drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolem KR,
- 4) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,

- c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 32 mm,
 - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub z wykorzystaniem przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez rowy w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE), obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
 - c) dopuszcza się obiekty energetyki odnawialnej (OZE) obejmujące: obiekty energetyki wiatrowej – elektrownię wiatrową dla terenu oznaczonego symbolem IPEW oraz obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne dla terenu oznaczonego symbolem IPEF o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 32 mm;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: w obszarze objętym planem teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren drogi klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U: 15%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: 1PEW, 1PEF: 5%;
- 3) na pozostałych terenach: 0%.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren elektroenergetyki;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;

- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 11,0 m,
 - obiekty elektroenergetyki: 5,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych: od 20° do 45°,
 - dla pozostałych: od 0° do 45°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEW** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren elektrowni wiatrowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) teren zieleni naturalnej;
 - 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą wolno stojącą elektrownię wiatrową o mocy przekraczającej 500 kW wraz z elementami towarzyszącymi (tj. przyłączy linii energetycznej kablowej SN, słup energetyczny, droga z placem manewrowym, stacja trafo) z możliwością przebudowy, wymiany, z zastrzeżeniem ustaleń w §12 pkt 2 lit. b, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
 - 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla elektrowni wiatrowej: 155,0 m (łącznie z łopata),
 - dla towarzyszących urządzeń infrastruktury technicznej: 12,0 m;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren elektroenergetyki,
 - c) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - d) teren zieleni naturalnej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, w formie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - c) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren łąk i pastwisk,
 - b) teren elektroenergetyki;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 lit. b, musi uwzględniać przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) droga istniejąca,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

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

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

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

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

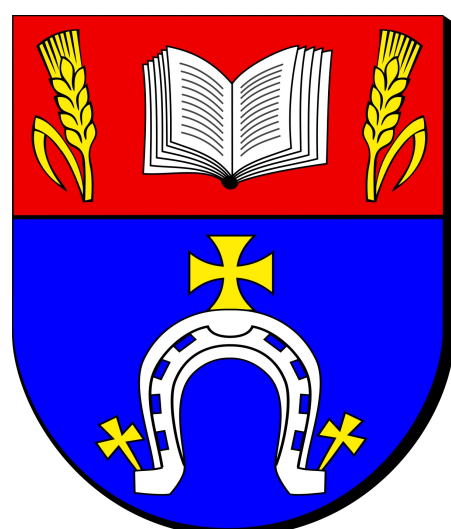
Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sabnie.

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

Przewodniczący Rady Gminy Sabnie

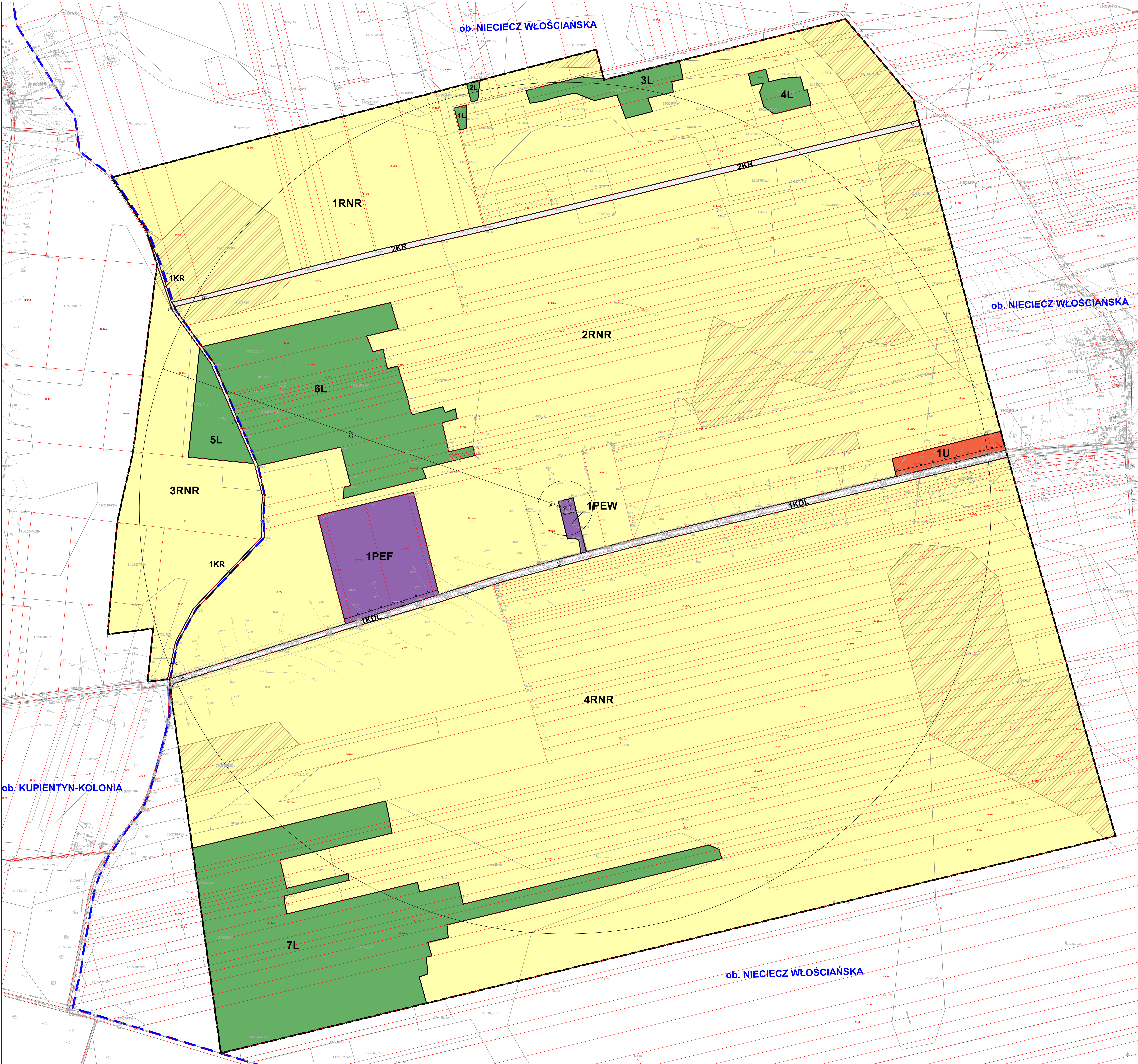
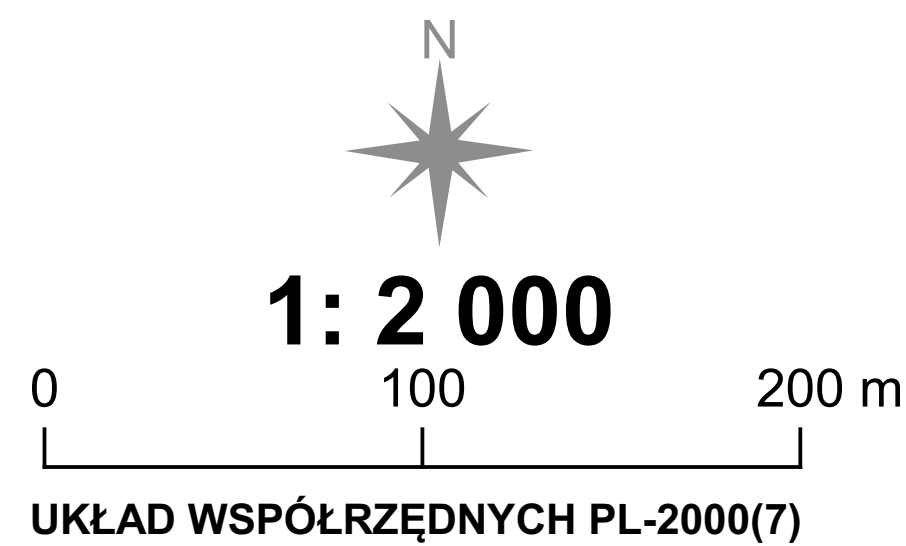
Wiesław Paweł Nasilowski



GMINA SABNIE

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

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



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN USŁUG
- TEREN ELEKTROWNI WIATROWEJ
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- TEREN LASU
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

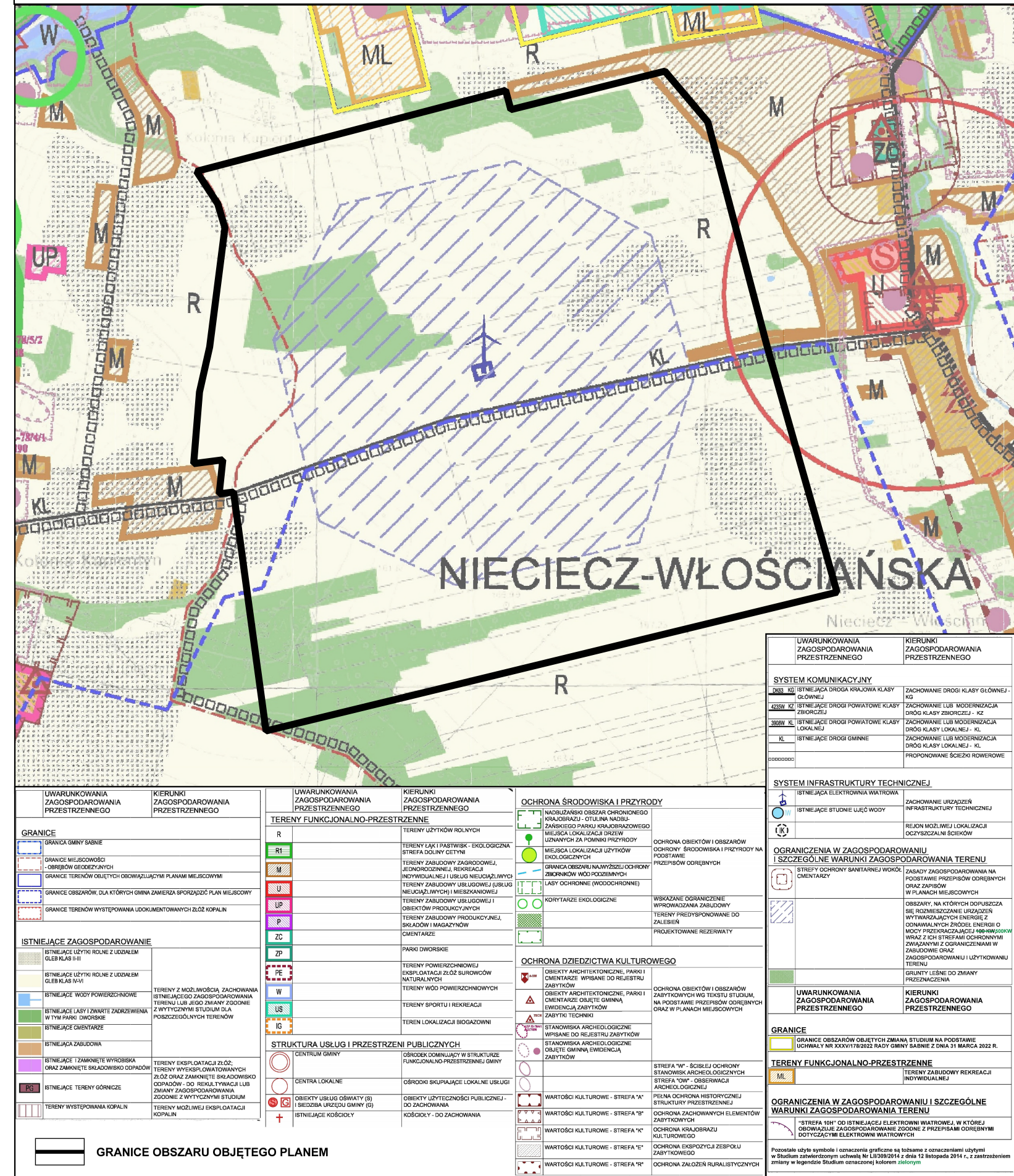
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

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

INNE

- LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ ELEKTROWNI WIATROWEJ
- PROMIEN WIRNIKA ELEKTROWNI WIATROWEJ RÓWNY POŁOWIE ŚREDNICY WRAZ Z ŁOPATAMI
- PROMIEN OKREŚLAJĄCY ZASIĘG Z WYKLUCZENIEM LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKAŁNYCH LUB O FUNKCJI MIESZKANEJ T.J. FUNKCJĄ MIESZKAŁNĄ
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

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



"WYNN-projekt" s.c. 80-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ELEKTROWNI WIATROWEJ ZLOKALIZOWANEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NIECIECZ WŁOŚCIAŃSKA W GMINIE SABNIE WRAZ Z OTOCZENIEM
PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU
AUTOR: inż. arch. D. WROBOWSKA, inż. arch. V. BOSKOŁOWA, inż. arch. J. ERYN
PODKAD: LICENCJA NR G-6842/2023, 1429, N Z DNIA 07.12.2023 R.
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ SOKOŁOWSKIEGO
DATA: STYCZEŃ 2025 R. SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/41/2025

Rady Gminy Sabnie

z dnia 30 stycznia 2025 r.

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

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

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i 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 przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r., poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/41/2025

Rady Gminy Sabnie

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Zalacznik3.gml

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