

**UCHWAŁA NR .../.../...**  
**RADY GMINY SANTOK**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIV/480/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów (z późn. zm.), Rada Gminy Santok uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok” przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Plan obejmuje część obszaru w obrębie ewidencyjnym Wawrów w gminie Santok, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg;

- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych;
- 10) przeznaczenia terenów.
  2. Następujące oznaczenia wynikają z przepisów odrębnych:
    - 1) aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków;
    - 2) strefa kontrolowana od gazociągów;
    - 3) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;
    - 4) strefa sanitarna od cmentarza 150 m.
  3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.
  4. Obszar planu objęty jest koncesją nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski - Międzychód”, ważną do dnia 14.09.2046 r.

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

- 1) **altanie działkowej** – należy rozumieć zgodnie z Ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) **historycznej elewacji** – należy przez to rozumieć elewację budynku, który znajduje się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Santok;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Santok w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów;
- 12) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.);
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ-UE-UK**;
- 7) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 8) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**;
- 9) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 10) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 11) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 12) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**;
- 14) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 15) tereny garażu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KOG**;
- 16) tereny gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **IG**;
- 17) tereny ciepłownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **IC**;
- 18) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**;
- 19) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 20) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 21) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 22) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **CC**.

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny;

- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 7) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość 6 m,
  - b) maksymalną liczbę kondygnacji 2,
  - c) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°,
  - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:**

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami:
  - a) **1MN – 18MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MW – 2MW**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **1MN-U - 7MN-U, 1MW-U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
  - d) **1UZ-UE-UK**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 6) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

**§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego, w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.**

**§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w przypadku**

natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków dec. 2155 z 1974-06-01; brak numeru z 2011-03-25; L-427/A z 2011-04-18, dla której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) Wawrów nr 10 (AZP 44-12/1) - ślad osadnictwa prahistorycznego;
- 2) Wawrów nr 12 (AZP 44-12/3) - ślad osadnictwa prahistorycznego, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytność;
- 3) Wawrów nr 13 (AZP 44-12/4) - ślad osadnictwa prahistorycznego, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytność;
- 4) Wawrów nr 14 (AZP 44-12/5) - osada kultury przeworskiej, ślad osadnictwa nowożytność;
- 5) Wawrów nr 15 (AZP 44-12/6) - ślad osadnictwa kultury przeworskiej;
- 6) Wawrów nr 16 (AZP 44-12/7) - osada kultury pucharów lejkowatych, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytność;
- 7) Wawrów nr 17 (AZP 44-12/8) - osada prahistoryczna;
- 8) Wawrów nr 18 (AZP 44-12/9) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa nowożytnego,
- 9) Wawrów nr 19 (AZP 44-12/10) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytność;
- 10) Wawrów nr 20 (AZP 44-12/11) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytność;
- 11) Wawrów nr 21 (AZP 44-12/12) - osada kultury łużyckiej, ślad osadnictwa średniowiecznego;
- 12) Wawrów nr 26 (AZP 44-12/17) - ślad osadnictwa prahistorycznego;
- 13) Wawrów nr 27 (AZP 44-12/18) - ślad osadnictwa prahistorycznego;
- 14) Wawrów nr 31 (AZP 44-12/171) - ślad osadnictwa z epoki kamienia;
- 15) Wawrów nr 32 (AZP 44-12/172) - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, ślad osadnictwa nowożytnego.

4. Na terenie objętym planem zlokalizowany jest obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania obiektu	Uwagi
1.	budynek stodołno-inwentarski	Wawrów nr 37	1893 r.	-

5. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Czas powstania obiektu	Uwagi
1.	wieś-owalnica	Wawrów	1319 r.	-
2.	chałupa	Wawrów nr 21	4 ćw. XIX w.	mur., szach.
3.	chałupa	Wawrów nr 24	1909 r.	mur.
4.	chałupa	Wawrów nr 25	k. XIX w.	mur.
5.	chałupa	Wawrów nr 26	k. XIX w.	mur.
6.	chałupa	Wawrów nr 32A i 32B	1877 r.	mur.
7.	chałupa	Wawrów nr 34	k. XIX w.	mur.
8.	chałupa	Wawrów nr 35	4 ćw. XIX w.	mur.

9.	budynek mieszkalny	Wawrów nr 37	lata 80-90-te XIX w.	mur.
10.	budynek stodołno-inwentarski	Wawrów nr 37	1893 r.	mur.
11.	chałupa	Wawrów nr 39	pocz. XX w.	mur.
12.	chałupa	Wawrów nr 41	4 ćw. XIX w.	mur.
13.	chałupa	Wawrów nr 45	k. XIX w.	mur.
14.	stodoła i obora	Wawrów nr 45	1874	mur.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 i 5 ustala się nakaz zachowania:

- 1) zabytkowej formy i bryły budynku;
- 2) zabytkowej kompozycji elewacji z zachowaniem detalu architektonicznego, a w przypadku remontu elewacji nakaz przywrócenia detalu architektonicznego;
- 3) historycznej elewacji budynku;
- 4) zabytkowej geometrii dachu oraz nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 5) zabytkowej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem oryginalnych podziałów i wymiarów.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania pierwotnego układu ruralistycznego, w tym usytuowania kalenicowego budynków zlokalizowanych od strony frontowej działki budowlanej;
- 2) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty, wysokości, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany, kompozycję i formę elewacji), zlokalizowanej od strony frontowej działki budowlanej;
- 3) budowę nowych obiektów w nawiązaniu do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury dominującej w miejscowości – dotyczy to usytuowania, gabarytów, wysokości, formy dachów budynków oraz kompozycji i formy elewacji;
- 4) zachowanie zieleni komponowanej w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i placów.

**§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:**

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KDR, 1-4KDZ, 1KDL, 1-8KDD, 1-2IG, 1-7IC, 1CC, 1UZ-UE-UK** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z niepełnosprawnością.

**§ 12. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:**

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
  - a) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) nie mniejszej niż 1,5 miejsca do parkowania na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej lub usługowej,
  - c) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,

- d) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
  - e) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
  - f) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych dla terenów produkcyjnych;
  - g) nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych dla terenu produkcji energii,
  - h) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 600 m<sup>2</sup> terenu cmentarza czynnego,
  - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 1;
- 2) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 1, miejsca postojowe sumują się;
  - 3) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d, f, g, h, i;
  - 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, ustala się:**

- 1) dla następujących gazociągów wysokiego ciśnienia zlokalizowanych na obszarze planu obowiązują ograniczenia przy lokalizacji budowli lub obiektów budowlanych w strefach kontrolowanych od gazociągów, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie:
  - a) DN 500 relacji Skwierzyna-Barlinek,
  - b) DN 300 relacji Lubiatów-Kłodawa,
  - c) DN 300 odgałęzienie Wawrów,
  - d) DN 100 odgałęzienie Janczewo;
- 2) dla stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu określone w Ustawie o cmentarzach i chowaniu zmarłych, Rozporządzeniu w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków oraz zapisach §15 ust. 3 uchwały.

**§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:**

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**):
    - 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 450 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (**MN-U**): 800 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 25 m,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) i dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (**MW-U**): 1500 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 22 m,
  - d) dla terenów usług (**U**): 1000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 18 m,
  - e) dla terenów produkcji (**P**): 1200 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki 25 m,
  - f) dla terenu produkcji energii (**PEF**): 2000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki 20 m;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
  - a) o nie więcej niż 10°,
  - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
  - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

**§ 15. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej:
  - a) pasy technologiczne o szerokości po 40m od osi linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV,
  - b) pasy technologiczne o szerokości po 25m od osi linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV;
- 2) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:
  - a) pasy technologiczne o szerokości po 22m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) pasy technologiczne o szerokości po 7m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
2. W pasach technologicznych, o których mowa w §15 ust. 1 pkt 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu wymienionego w pkt 1), o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
  - 3) ustala się zakaz sytuowania hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3m) pod linią i w odległości po 16m od osi linii w obu kierunkach.
3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 150m od cmentarza.

**§ 16. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się:**

- 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach obszaru inwestycji;
- 2) w obszarze stref, o których mowa w pkt. 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.

**§ 17. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
  - a) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się budowę linii niskiego napięcia 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych,
  - d) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielonapięciowych po trasach istniejących linii o napięciu 400 kV i 220 kV,
  - e) ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących elektroenergetycznych linii przesyłowych 400 kV i 220 kV oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
  - a) z istniejących gazociągów,
  - b) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
  - c) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni, o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem §15 ust. 3,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
  - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
  - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
  - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
  - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
  - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
  - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) układ drogowy stanowią drogi oznaczone symbolami: **KDR, KDZ, KDL, KDD, KR** powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu.

**§ 18.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

**§ 19.** W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: **MN, MN-U, MW, MW-U, U, P, PEF, CC**;
- 2) 1% dla terenów: **KDR, KDZ, KDL, KDD, KR, KPR, KOG, IG, IC, RN, WS, ZN, ZD**.

### **Rozdział III** **Ustalenia szczegółowe**

- § 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 18MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
- 1) usługi;
  - 2) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
  - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 4) miejsca postojowe, parkingi;

- 5) zieleni urządzonej, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 0,9;
  - 5) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
    - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U – 7MN-U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
  - 2) usługi.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
  - 1) garaże i/lub zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
  - 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 3) miejsca postojowe, parkingi;
  - 4) zieleni urządzonej, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 0,9;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW – 2MW** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) zieleni urządzonej, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 2,0;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) zieleni urządzonej, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 2,0;

- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U – 13U** ustala się przeznaczenie: tereny usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) place składowe;
  - 2) miejsca postojowe, parkingi;
  - 3) zielenią urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 10U, 11U, 12U, 13U** ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 2,8;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U** ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 24 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 7;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 4,9;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ-UE-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) miejsca postojowe, parkingi;
  - 2) zieleni urządzona, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
  - 5) usługi sportu i rekreacji.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 2,8;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P – 13P** ustala się przeznaczenie: tereny produkcji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:
- 1) punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
  - 2) obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
  - 3) miejsca postojowe, parkingi;
  - 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów **1P, 2P, 3P, 4P** ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 2,8;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów **5P, 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P, 13P** ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 24 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 7;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 4,9;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 27. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IPEF** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej.

2.Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.

3.Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
  - 2) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
  - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;
  - 4) magazyny energii;
  - 5) budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 0,7;
  - 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 28. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDR** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3.W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 29. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ – 4KDZ** ustala się przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej.

2.Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się skrzyżowania wielopoziomowe.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD – 8KDD** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

5. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się skrzyżowania wielopoziomowe.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR – 27KR** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP – 4KP** ustala się przeznaczenie: tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości w liniach rozgraniczających 3m.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOG – 2KOG** ustala się przeznaczenie: tereny garażu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleni urządzonej;

2) terenów komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 0,01,
    - b) maksymalny – 1,4;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 35°;
  - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 35. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IG – 2IG** ustala się przeznaczenie: tereny gazownictwa.

2.Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej - gazowniczej.

3.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
  - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,01,
    - b) maksymalny - 0,8;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 36. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IC – 8IC** ustala się przeznaczenie: tereny ciepłownictwa.

2.Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – ciepłowniczej.

3. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 37. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN – 14RN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2.Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek pozostawienia terenów w całości jako biologicznie czynnych oraz wykorzystania na cele rolnicze, z zastrzeżeniem ust. 3.

3.Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **11RN i 14RN**:

- 1)dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 500kW wyłącznie na gruntach klasy IVa, IVb, V, VI, VIz i nieużytkach, z zastrzeżeniem §16;
- 2)dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, z zastrzeżeniem §16.

§ 38. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2.Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3.Dopuszcza się możliwość budowy kładek, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN – 18ZN** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o wysokości nie większej niż 3m;

2) urządzenia melioracji;

3) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;

4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3.Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70%.

§ 40. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD** ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.

2.Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) altany działkowe;

2) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3.Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

4.Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 41. 1.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1CC** ustala się przeznaczenie: teren cmentarza czynnego.

2.Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty związane z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza;

2) domy pogrzebowe;

3) usługi handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży do 50m<sup>2</sup>;

4) dojazdy o szerokości minimalnej 5m;

5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

3.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 8 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 2,4;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

6) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.

4.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

5.W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

**Rozdział IV**  
**Ustalenia końcowe**

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Santok*

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Santok  
z dnia ..... r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX/379/2022 Rady Gminy Santok z dnia 16 lutego 2022 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... do ... r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia ... r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, wpłynęło ... uwag.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów:

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Santok*

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Santok*

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Santok  
z dnia ... r.

**DANE PRZESTRZENNE**

.....  
*Przewodniczący Rady Gminy Santok*