

PROJEKT

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), oraz art. 67 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIV/479/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów, Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

Rozdział I Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego 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. (ze zm.).

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca 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 część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4. 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) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
 - 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) wieś – owalnica wpisana do gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **altanie działkowej** – należy rozumieć zgodnie z Ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1,00 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Santok;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 10) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Santok w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska i nie wywołują stanów lub zjawisk utrudniających życie, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 12) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.).

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w części graficznej planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone w części graficznej planu symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW-U**;
- 4) teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony w części graficznej planu symbolem **US**;
- 6) teren usług handlu detalicznego lub zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej planu symbolem **UHD-ZP**;
- 7) tereny zieleni, oznaczone w części graficznej planu symbolem **Z**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu symbolem **ZP**;
- 9) teren ogrodów działkowych, oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZD**;
- 10) tereny dróg lokalnych, oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone w części graficznej planu symbolem **KDD**;
- 12) tereny obsługi komunikacji, oznaczone w części graficznej planu symbolem **KO**;
- 13) tereny elektroenergetyki, oznaczone w części graficznej planu symbolem **IE**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych 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, budynków gospodarczych, ustala się:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych 2,
 - c) dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - 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 wymagających ochrony przed hałasem, ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym (ZDR) ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego oraz małej architektury, 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, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są obiekty i obszar zabytkowy – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom zlokalizowany w Wawrowie, Wawrów 61 – obiekt pochodzący z końca XIX w.;
- 2) dom zlokalizowany w Wawrowie, Wawrów 63 – obiekt pochodzący z początku XX w.;
- 3) wieś – owalnica – obszar powstały w 1319 r.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1-2 i obszaru wymienionego w ust. 2 pkt 3, wskazanych w części graficznej planu ustala się:

- 1) zakaz przebudowy i nadbudowy w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej, w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji;
- 2) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie proporcji bryły, geometrii dachu, kompozycji, wystroju i kolorystyki elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, kształtu i rozmieszczenia historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz wprowadzania pokrycia dachowego z blach profilowanych;
- 4) nakaz utrzymania historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpiówki, a w przypadku konieczności wymiany zastosowanie materiału tożsamego;
- 5) nakaz utrzymania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej lub wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki;
- 6) zakaz ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny, licowanych cegłą;
- 7) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję (w tym urządzeń technicznych, reklam wielkogabarytowych, anten satelitarnych);
- 8) kształtowanie nowej zabudowy w sposób dostosowany do sąsiadującej zabudowy historycznej pod względem lokalizacji, proporcji, gabarytów, ukształtowania brył, skali itp.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1IE** 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 ze szczególnymi potrzebami.

§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 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - d) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - f) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów usług,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 1 lit. a-g;
- 2) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 1, miejsca postojowe sumują się;
- 3) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 1 lit. d, e, f, g;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. 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 m² i szerokość frontu 25 m,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**): 1500 m² i szerokość frontu 22 m,
 - c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (**MW-U**): 1000 m² i szerokość frontu 18 m,
 - d) dla terenu usług (**U**) – 2000 m² i szerokość frontu 30 m,
 - e) dla terenu usług sportu i rekreacji (**US**) – 800 m² i szerokość frontu 30 m,
 - f) dla terenu usług handlu detalicznego lub zieleni urządzonej (**UHD-ZP**) - 800 m² i szerokość frontu 30 m,
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i inne obiekty uzbrojenia terenu;

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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

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

- 1) zakaz grodzenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej o szerokości po 7,00 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 3) zakaz lokalizowania nasadzeń roślinności wysokiej w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych.

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

- 1) dla uzbrojenia terenu możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla uzbrojenia terenu nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację uzbrojenia terenu 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 budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
 - d) dopuszcza się budowę linii niskiego napięcia 0,4 kV i średniego napięcia 15kV z istniejących stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej 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) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej Ø 25 mm,
 - c) 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 niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
 - c) 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,
 - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania nieczystości ciekłych**:
- 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 nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 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 układ drogowy, który stanowią drogi oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu.

§16. 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.

§17. 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, MW, MW-U, U, US, UHD-ZP;
- 2) 1% dla terenów: KDL, KDD, KO, IE, Z, ZP, ZD.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§18. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

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

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług gastronomii;
- 3) tereny usług biurowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5,00 m;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) zieleń urządzoną.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9,00 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,3;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 750 m².

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

§19. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1MW, 2MW** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe zlokalizowane w parterach budynków.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5,00 m;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) zieleń urządzoną.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9,00 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 7) 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 dojazdy.

§20. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolami: **3MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi nieuciążliwe zlokalizowane w parterach budynków.

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

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5,00 m;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) zieleń urządzoną.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15,00 m;
- 2) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 7) 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 dojazdy.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej 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:

- 1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) dojazdy o szerokości minimalnej 5,00 m;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) zieleń urządzoną.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

- 1) tereny usług handlu hurtowego;

- 2) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15,00 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej nie większą niż 6,00 m;
 - 3) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej nie większą niż 4,
 - b) dla zabudowy usługowej nie większą niż 2;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 2,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
 - 7) dachy płaskie, 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§22. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **1U** ustala się przeznaczenie: teren usług.

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

- 1) obsługę komunikacji;
- 2) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) zieleń urządzoną;
- 4) miejsca postojowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9,00 m;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 12,00 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,6;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,001,
 - b) maksymalną – 1,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,2;
- 7) dachy płaskie, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości i brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległej drogi publicznej lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **1US** ustala się przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) miejsca postojowe.

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

- 1) tereny usług handlu detalicznego;

- 2) tereny usług gastronomii;
 - 3) tereny usług kultury i rozrywki;
 - 4) tereny usług biurowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację trybun sportowych i obiektów sanitarnych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile ich wysokość nie przekroczy 3,00 m oraz nie narusza to przepisów odrębnych.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6,00 m;
 - 2) wysokość budowli nie większą niż 16,00 m;
 - 3) liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 2,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
 - 7) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy łukowe i kopulaste;
 - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
6. 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 terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **1UHD-ZP** ustala się przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub zieleni urządzonej.

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 miejsca postojowe.

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

- 1) tereny usług gastronomii;
- 2) tereny usług rzemieślniczych.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9,00 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,001,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,4;
- 6) dachy płaskie, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości i brązu.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§25. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1Z - 4Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

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

- 1) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o wysokości nie większej niż 3,00 m;
 - 2) urządzenia melioracji;
 - 3) miejsca postojowe dla terenu 2Z.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 0,55.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§26.1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1ZP - 3ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o wysokości nie większej niż 3,00 m;
 - 2) urządzenia melioracji;
 - 3) dojazdy o szerokości minimalnej 5,00 m;
 - 4) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 0,8.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§27. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem: **1ZD** ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej;
 - 2) altany działkowe.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 0,8.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez dojazdy.

§28. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1KDL - 4KDL** ustala się przeznaczenie: tereny dróg lokalnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu.

§29. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1KDD - 3KDD** ustala się przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg dojazdowych o szerokościach w liniach rozgraniczających jak w części graficznej planu.

§30 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KO - 3KO** ustala się przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleni urządzoną.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6,00 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,5;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:

- a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,4;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,25;
 - 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 dojazdy.

§31. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **1IE**, **2IE** ustala się przeznaczenie: tereny elektroenergetyki.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, ustala się realizację zabudowy przeznaczonej pod budynki, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 8,00 m;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 0,7;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do działki budowlanej:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,8;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej: 0,15;
 - 5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
 - 6) 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 dojazdy.

Rozdział IV **Ustalenia końcowe**

§32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§33. 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 zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego
w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zarządza się, co następuje:

1. Zgodnie z art. 8i oraz art. 17 pkt 13 ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LIV/479/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 8j ustawy, termin składania uwag upłynął w dniur.
3. W terminie, o którym mowa w art. 8j ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów, wpłynęło ... uwag.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Santok

Załącznik nr 3
do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Santok
z dnia ... r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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. 2024 poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1153 ze zm.) rozstrzyga się, 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