

**UCHWAŁA NR 391/LXXXIII/2024  
RADY MIASTA I GMINY SANNIKI**

z dnia 29 stycznia 2024 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej  
w mieście Sanniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwał Rady Miasta i Gminy Sanniki Nr 50/XIII/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r. i Nr 173/XXXVI/2021r. z dnia 28 kwietnia 2021r., Rada Miasta i Gminy Sanniki stwierdza:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 2 ha w obrębie geodezyjnym Sanniki.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
  - a) handel detaliczny, gastronomia,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
  - c) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - e) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;
- 8) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług edukacji oznaczone symbolem **UE**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**.

## **Rozdział 2.** **Ogólne ustalenia Planu**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji naziemnych;
- 2) na terenie UE sytuowanie miejsc parkingowych z zachowaniem pasa zieleni izolacyjnej od granic terenu;
- 3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
- 5) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

2. Ponadto dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Na terenach objętych Planem ustala się następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:

- 1) zapobieganie powstawaniu zanieczyszczeń;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną;
- 4) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania;
- 5) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 6) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 7) **zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i obiektów stanowiących realizację celu publicznego;**
- 8) **zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.**

2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
- 2) utrzymanie rowu melioracyjnego wraz z roślinnością okalającą i zachowanie odległości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień nadwodnych, przydrożnych i śródpolnych, poprzez ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
- 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
- 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 150m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowań mieszkalnych i innych związanych z żywnością w strefie 50 - 150m od cmentarza na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na terenie objętym planem obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie konserwatorskiej reprezentuje:

- 1) stanowisko archeologiczne Sanniki nr 2 (AZP 54-55/11) stanowiące strefę ochrony XV-XIX wiecznej wsi historycznej Sanniki;
- 2) W granicach stanowiska obowiązuje:
  - a) przedmiotem ochrony są znajdujące się w nim zabytki archeologiczne,
  - b) nieruchome zabytki archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

3. Część terenu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu kulturowego - teren położony w odległości 100m od granic zabytkowego Parku, w strefie obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:

- 1) wysokość obiektów do 15m;
- 2) ochrona krajobrazu kulturowego wymaga:
  - a) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów.

### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
- 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący na terenie wodociąg poprzez budowę sieci rozbiorczej według następujących zasad:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej  $\varnothing 90\text{mm}$ ;
- 2) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 150mm, z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię ścieków w Sannikach.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne systemy otwartych lub zamkniętych kanalizacji deszczowych wyposażonych na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy);
- 3) dopuszcza się budowę zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) stacje transformatorowe SN/nN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu;
- 3) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej lokalizacji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z jej istnienia; dla linii napowietrznych nN 0,4kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) w odległości 1,5m od osi w każdą stronę;
- 5) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 6) dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego.

8. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej w sposób określony przez przepisy odrębne;
- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk odpadów.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.

11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów z zakresu Prawa Wodnego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

- 2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
- 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

12. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

13. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
  - a) 1 miejsce na terenach UE i US.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie sportu, rekreacji, turystyki oraz w zakresie usług podstawowych związanych z oświatą, zdrowiem, kulturą.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.12;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dopuszcza się zachowanie istniejącej bezpośredniej obsługi z drogi wojewódzkiej oraz realizację zjazdu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych - do 15 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;
- 3) dachy budynków usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 4) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5 - 45°.

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny usług sportu i rekreacji /turystycznych, sportowych, rekreacyjnych/ związanych z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową, obiekty komunikacji związane z obsługą ruchu drogowego i pieszego (m.in. parkingi, ścieżki), zieleń urządzona.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dopuszcza się realizację obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,;
- 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,6;
- 9) dopuszcza się realizację przestrzeni publicznej – zagospodarowanie terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 10m;
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°, dopuszcza się dachy łukowe.

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego.

#### **5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>**

#### **§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 13.** Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości;

- 1) dla terenów **US** 15 %;
- 2) dla terenów **UE** 0%.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sanniki.

**§ 15. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

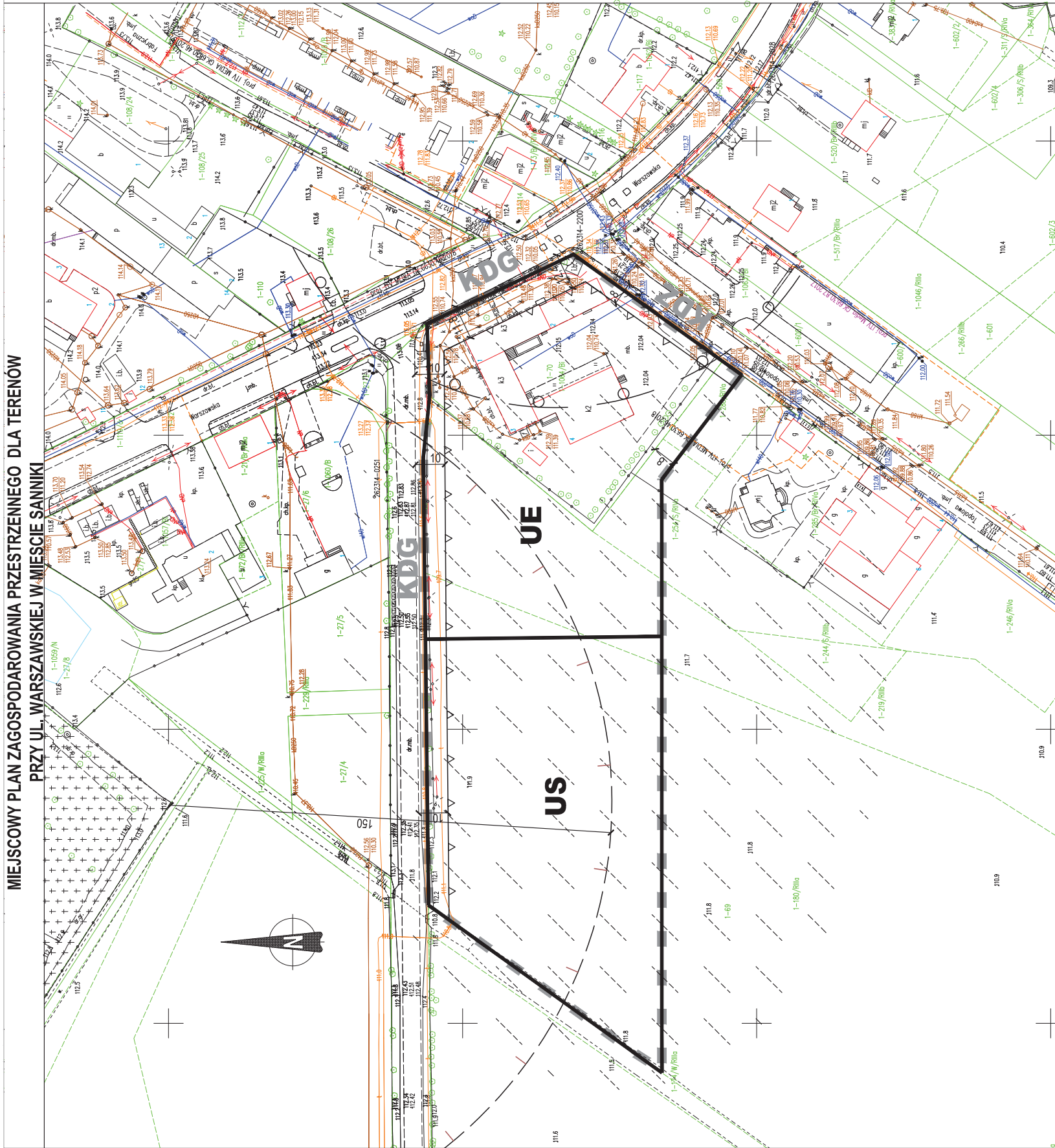
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta  
i Gminy Sanniki

**Jerzy Grzegorz Jabłoński**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW  
PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W MIEJSCIE SANNIKI**

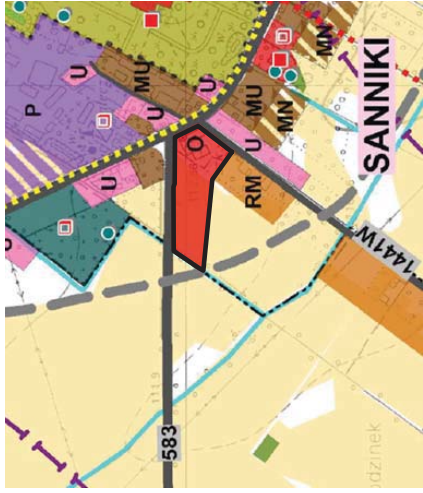


**RYSunEK PLANU  
ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 391/LXXIII/2024  
RADY MIASTA I GMINY SANNIKI  
Z DNIA 29 stycznia 2024 r.**

SKALA 1:1000



Wzrost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sanniki



— GRANICE OBRACOWANIA PLANU  
— TERENY REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH W TYMI: OSWIATA I KULTURA

**Ustalenia planu:**

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren usług edukacji
- teren usług sportu i rekreacji
- zwymerowane odległości

**Informacje:**

- teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren drogi publicznej klasy głównej
- stanowisko archeologiczne
- strefa ochrony krajobrazu kulturowego
- granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza

Podstawy danych: programy i wytyczne z wytycznymi, rysunki, lotny i terestyczny, dane z wytycznymi, dane z wytycznymi, dane z wytycznymi

	<b>BUDOWANE I UWARUNKOWANIE WIAZANIA PRZESTRZENNEGO</b> MIASTA I GMINY SANNIKI ul. Wolności 10, 05-080 Sanniki tel. 22 719 10 10, 22 719 10 11 www.sanniki.pl
Opracowanie: mgr inż. Aleksandra Kozłowska Opinanie: mgr inż. Michał Kozłowski	

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 391/LXXXIII/2024  
Rady Miasta i Gminy Sanniki  
z dnia 29 stycznia 2024r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W MIEŚCIE SANNIKI**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Załącznik do Uchwały nr 391/LXXXIII/2024 z dnia 29.01.2024r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

.....

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 391/LXXXIII/2024  
Rady Miasta i Gminy Sanniki  
z dnia 29 stycznia 2024 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
2. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów) - koszt kształtuje się na poziomie około 36 000,- zł, realizacja sukcesywnie według potrzeb.
3. w zakresie sieci kanalizacyjnej – teren będzie zaopatrywany w media z istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2032 i w tym okresie mogą obciążać budżet miasta i gminy.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Warszawskiej w mieście Sanniki wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sanniki. W studium obszar objęty planem położony jest w strefie kształtowania układów osadniczych i opisany jako:

- tereny realizacji celów publicznych, w tym: oświata i kultura.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Sanniki dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – na terenie objętym planem utrzymuje się istniejące zagospodarowanie w postaci szkoły i związanych z nią urządzeń oraz zapewnia rozbudowę w zakresie funkcji usług sportu i rekreacji jako kontynuację istniejącego zainwestowania wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 577,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów istniejących – tereny kształtowane są w ramach jednostki osadniczej o dominującej funkcji mieszkaniowej i usługowej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty zabudowane (zabudowa usługowa) oraz grunty rolne (przeznaczone pod zabudowę usługową), które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze ze względu na położenie w granicach miasta, zapewniono ochronę rowu wraz z roślinnością okalającą,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego - dziedzictwo archeologiczne i krajobraz kulturowy w strefie ochrony podlegają ochronie zgodnie z ustaleniami planu i w odniesieniu do przepisów odrębnych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono rozwój funkcji usługowej w zakresie sportu i rekreacji, minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów środowiska oraz ograniczenie uciążliwości wynikającej z działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, plan nie przewiduje lokalizacji zabudowań mieszkalnych i związanych z żywnością w strefie 150m od cmentarza, ponadto teren wyposażony jest w sieć wodociągową, teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są lub mogą być do tej sieci podłączone,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz dochody z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
7. prawo własności – sporządzenie planu miejscowego ma na celu pozyskanie nieruchomości niezbędnych dla rozbudowy usług edukacji, sportu i rekreacji stanowiących zadanie własne Gminy,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez przeznaczenie terenu na rozwój usług stanowiących usługi publiczne i służących mieszkańcom, dostęp do dróg publicznych, możliwość kształtowania terenu US jako przestrzeni publicznej oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media poprzez rozbudowę istniejących wzdłuż dróg systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – na terenie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejącym układzie komunikacyjnym dróg wojewódzkich i powiatowej - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej Nr 577 usytuowanej przy granicy terenu objętego planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – tereny przylegają do dróg publicznych odpowiednio zagospodarowanych, wyposażonych w chodniki i możliwość korzystania przez rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Sanniki wzdłuż dróg z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Miasta i Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 50/XIII/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Wpływ na finanse publiczne miasta i gminy w zakresie wydatków dot. infrastruktury będzie niewielki i rozłożony w czasie (załącznik nr 3 do Uchwały). Natomiast zmiana przeznaczenia gruntu i konieczność wykupu gruntu będzie wymagała wydatków z budżetu miasta i gminy, powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Niniejsza uchwała jest poprawioną wersją uchwały Nr 271/LVIII/2022 Rady Miasta i Gminy Sanniki z dnia 27 października 2022r. stosownie do Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego WNP.-I.4131.312.2022.MW1 z dnia 2 grudnia 2022r., stwierdzającego nieważność w/w uchwały. W niniejszym projekcie planu dokonano doprecyzowania ustaleń.