

UCHWAŁA NR 111/XXI/2025
RADY MIASTA I GMINY SANNIKI

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Lwówek,
Krubin, Czyżew**

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 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 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 235/XLVIII/2022 z dnia 29 marca 2022r. i Nr 236/XLVIII/2022 z dnia 29 marca 2022r. Rada Miasta i Gminy Sanniki stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Lwówek, Krubin, Czyżew 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 w miejscowości Lwówek, Krubin, Czyżew zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 38,3ha w obrębach geodezyjnych Lwówek, Krubin i Czyżew.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. Nr 1, 2, 3, 4, 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 7.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 3) w obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
- 6) 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, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
- 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) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;

- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RZM**;
- 3) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RZP**;
- 4) tereny rolnictwa oznaczone symbolem **R**;
- 5) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolem **RN**;
- 6) tereny elektrowni słonecznej symbolem **PEF**;
- 7) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**;
- 8) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
- 9) tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej - **KDD**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji;
- 2) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak balkony, tarasy, schody zewnętrzne, docieplenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;
- 6) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

- 7) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych;
- 9) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt, za wyjątkiem terenu RZP;
- 12) 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 i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, wykorzystanie istniejących zadrzewień w zagospodarowaniu terenu;
- 3) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 4) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości około 2m na terenach **RZP** wzdłuż granicy terenu zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 5) utrzymanie rowów melioracyjnych, sytuowanie zabudowy kubaturowej i ogrodzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych i leśnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
- 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) sytuowanie zabudowy w strefie odległości 50m i 150m od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych w strefie do 50m od granic cmentarza,
 - b) 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 stanowią:

- 1) stanowisko archeologiczne Lwówek nr 5 (AZP 54-54/46).

2. W granicach wymienionego w ust. 1 pkt 1 stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 50 m od stanowiska:

- 1) przedmiotem ochrony są znajdujące się na stanowisku i w strefie zabytki archeologiczne; nieruchomości archeologiczne należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w sposób określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

§ 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) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 5) 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, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorej Ø90 mm;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę z zachowaniem przepisów odrębnych i w wielkości ujęcia do 10m³/d;
- 3) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków;

1) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:

- a) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię ścieków,
- b) realizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach powyżej 1000 m².

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) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy),
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym, zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy;
- 2) przyłącza energetyczne nN i SN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (planowanej linii rozgraniczającej dróg) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) 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 dostępu do drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę remont i utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej lokalizacji sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z jej istnienia, dla linii napowietrznych NN 220 kV i SN 15 kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania) w odległości odpowiednio 25m i 7m od osi w każdą stronę, w strefie obowiązują:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w strefie linii 15kV dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną,
 - d) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej;
- 6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z dostępnych 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; na terenach **RZM, MN** 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;
- 3) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami innymi niż komunalne stosownie do przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o min. średnicy 60mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. 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.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

- 1) **KDD** - tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego
- 2) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

- 1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających drogi KDD;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej kanalizacji deszczowej wyposażonej na wylotach w urządzenia podczyszczające.

15. 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.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów RZP - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 1,5 miejsca parkingowego na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal;
 - c) dla zabudowy zagrodowej min. 2 miejsca parkingowego na działce budowlanej;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki;
- 3) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,5m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej – 900 m².

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznej);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz realizacji innych funkcji za wyjątkiem użytkowania rolniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych poprzez ustalone służebności;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją podstawową;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,8;
- 6) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, placów serwisowo - montażowych i dróg technicznych,
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą techniczną inwestycji;
- 8) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość całkowita obiektów związanych z produkcją energii do 5 m;
- 2) maksymalna wysokość całkowita obiektów infrastruktury technicznej do 14 m;
- 3) geometria dachów – kąt nachylenia połaci 0-20°, dopuszcza się dachy łukowe.

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m².

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki, usług podstawowych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §9 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych; dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych skorelowanych z funkcją rolniczą; dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) ograniczenie realizacji nowych budynków inwentarskich do obsady 10DJP;
- 10) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- 11) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9,5 m, wysokość obiektów budowlanych rolniczych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 5m;
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m².

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,48;
- 6) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących;
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10,8m, wysokość obiektów związanych z obsługą produkcji rolniczej do 12m;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych o nachyleniu połaci do 45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m².

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze, otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia (w tym budowle rolnicze, wiaty) związane z rolnictwem, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, zalesienia.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustalone służebności, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych związanych z obsługą i produkcją rolniczą;
- 5) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 10) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 11) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - a) przerzutach wody,
 - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
 - d) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody
- 13) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych;
- 15) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów do 8 m;
- 2) geometria dachów obiektów – kąt nachylenia połaci do 45°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie istniejących rowów;

- 2) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych;
- 6) dopuszcza się zalesianie gruntów.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;
- 2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) utrzymanie istniejących oczek wodnych;
- 5) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych.

2. Zasady zagospodarowania

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - a) przerzutach wody,
 - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
- 2) zakaz wylewania gnojowicy;
- 3) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
- 4) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

§ 18. 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

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

- 1) dla terenów **MN** 10 %;
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

§ 20. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia obowiązujących Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sanniki.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej miasta i gminy.

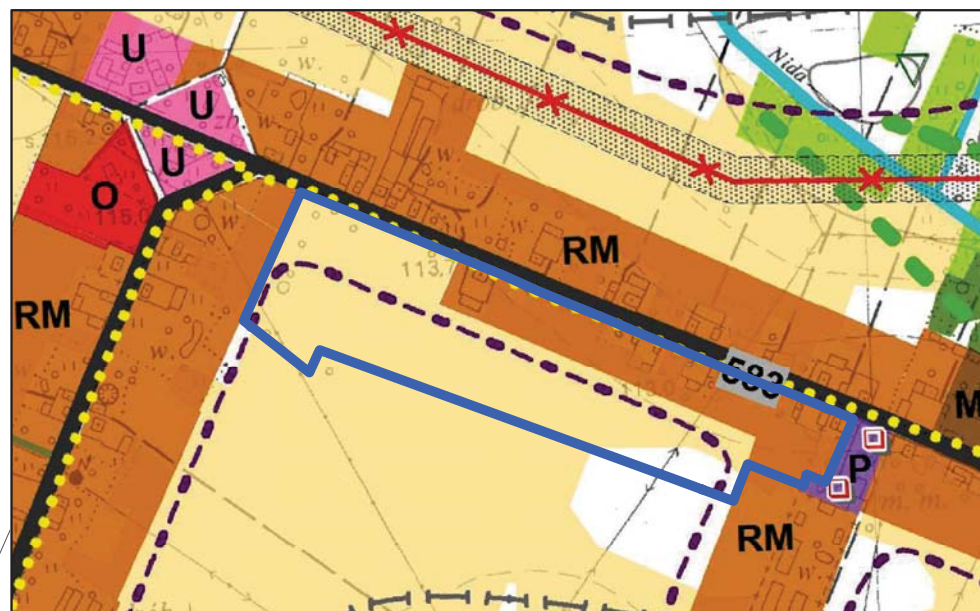
Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Sanniki

Jerzy Grzegorz Jabłoński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI
LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025 roku

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SANNIKI



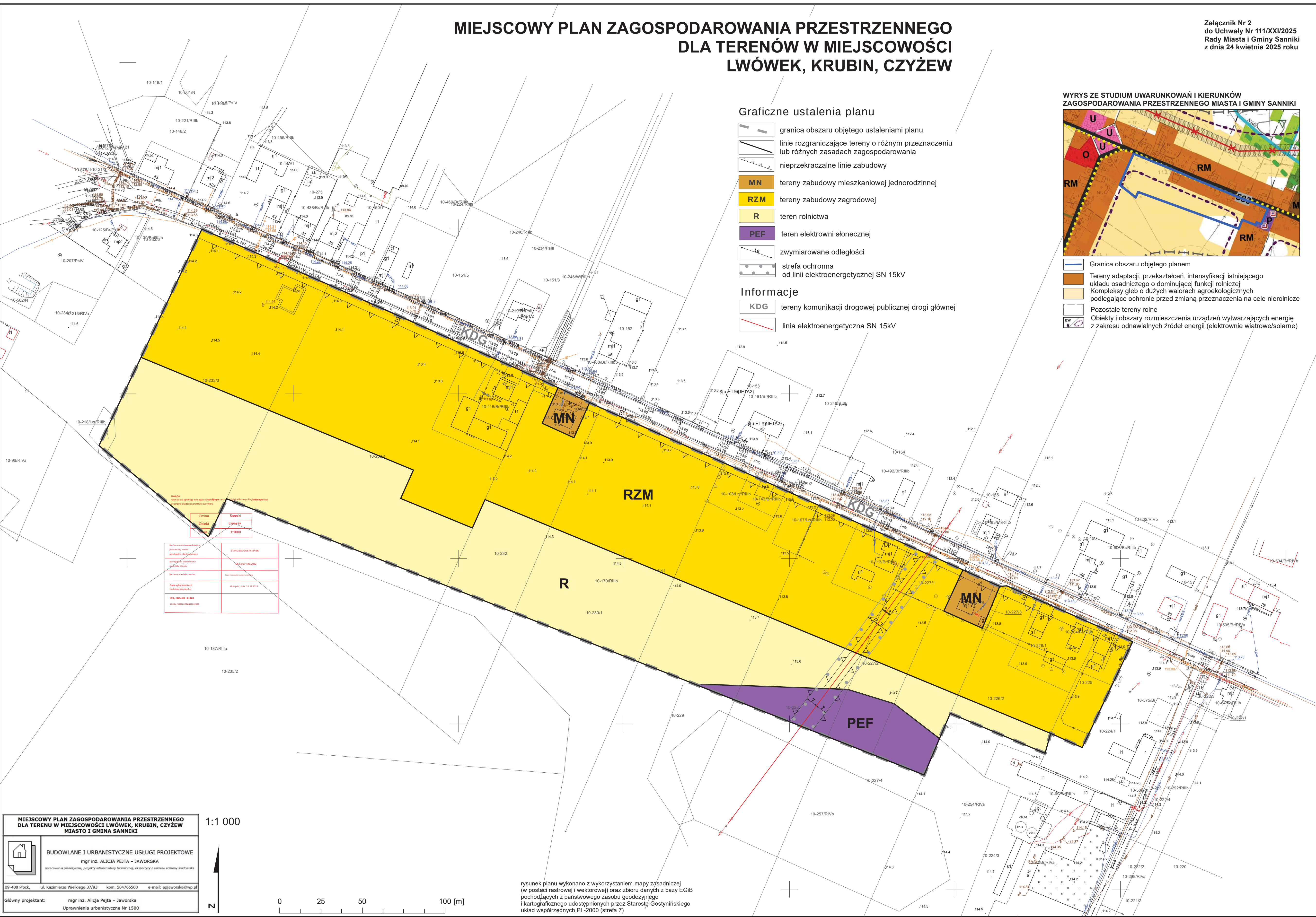
Graficzne ustalenia planu

- granicza obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RZM tereny zabudowy zagrodowej
- R teren rolnictwa
- PEF teren elektrowni słonecznej
- zwymiarowane odległości
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV

Informacje

- KDG tereny komunikacji drogowej publicznej drogi głównej
- linia elektroenergetyczna SN 15kV

- Granica obszaru objętego planem
- Tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolnej
- Kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze
- Pozostałe tereny rolne
- Obiekty i obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z zakresu odnawialnych źródeł energii (elektrownie wiatrowe/solarne)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W MIEJSCOWOŚCI LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW MIASTO I GMINA SANNIKI	
	BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
	mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
wykonanie planu, projekty urbanistyczne, projekty inżynierskie, projekty architektoniczne, projekty techniczne, projekty kosztorysowe, projekty kosztorysowe, projekty kosztorysowe	
09-400 Plock, ul. Kadziera Wielkiego 37/93 kom. 304786500 e-mail: aojaworska@wp.pl	
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska	
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500	

1:1 000



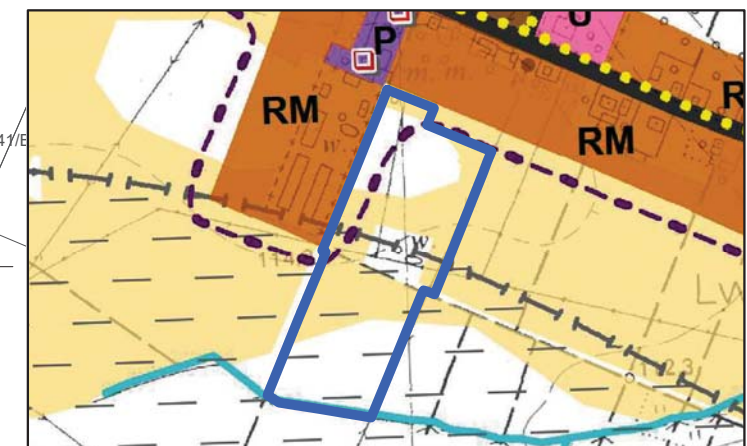
0 25 50 100 [m]

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGIB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostynińskiego (układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7))

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI
LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025 roku

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SANNIKI



- Granica obszaru objętego planem
- Tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolnej
- Kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze
- Pozostałe tereny rolne
- Obiekty i obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z zakresu odnawialnych źródeł energii (elektrownie wiatrowe/solarne)

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM** tereny zabudowy zagrodowej
- KR** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych
- zwymerowane odległości
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV

Informacje

- linia elektroenergetyczna SN 15kV
- oś drogi

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGIB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostyńskiego układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

1:1 000



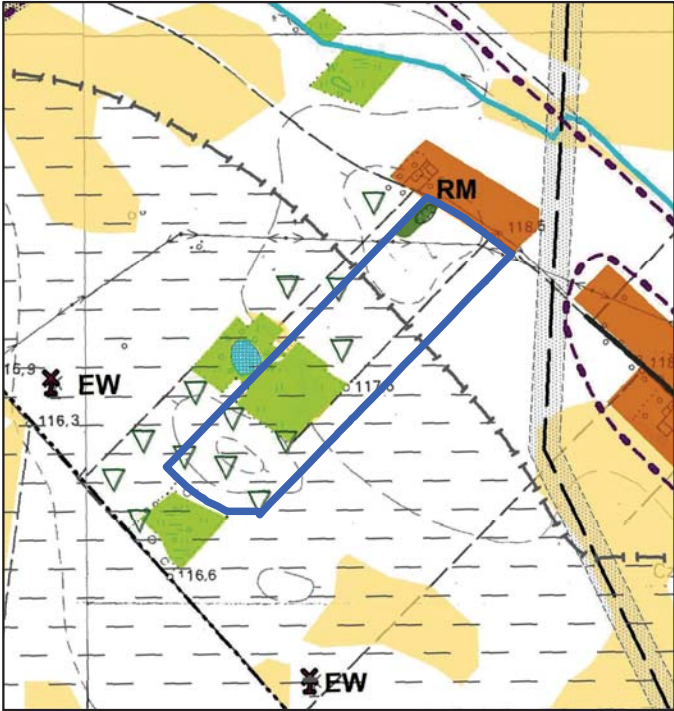
0 25 50 100 [m]

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W MIEJSCOWOŚCI LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW MIASTO I GMINA SANNIKI	
BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA opracowanie planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska	
09-400 Płock,	ul. Kazimierza Wielkiego 27/93 kom. 504766500 e-mail: agjaworska@wp.pl
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI
LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025 roku

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SANNIKI



- Granica obszaru objętego planem
- Pozostałe tereny rolne
- Użytki zielone podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia
- Uzupełnienie struktury ekologicznej - dolesienia

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej
(w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGIB
pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostyński
układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM** tereny zabudowy zagrodowej
- PEF** teren elektrowni słonecznej
- Z** teren zieleni
- RN** teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KDD** tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej
- zwymiarowane odległości
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV

Informacje

- linia elektroenergetyczna SN 15kV

1:1000

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU W MIEJSCOWOŚCI LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW
MIASTO I GMINA SANNIKI**

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
usługi w zakresie: planistyczne, projekty urbanistyczne, techniczne, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Plock, ul. Kadzińskiego 27/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

**Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025 roku**

- | | |
|---|---|
| | Granica obszaru objętego planem |
|  | Tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową |
|  | Pozostałe tereny rolne |
|  | Obiekty i obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z zakresu odnawialnych źródeł energii (elektrownie wiatrowe/solarne) |

	granica obszaru objętego ustaleniami planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	teren zabudowy zagrodowej
	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	zwymerowane odległości

	granica cmentarza
	granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza
	granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza
	tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi głównej



09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93		kom. 504766500	e-mail: apjaworska@wp.pl
Główny projektant:		mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska	
		Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500	

1:1 000

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGIB pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Gostyńskiński układ współrzędnych/PL-2000 (strefa 7)

0 25 50 100 [m]

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI LWÓWEK, KRUBIN, CZYŻEW**

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 z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

.....

**Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr 111/XXI/2025r.
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025r..**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Lwówek, Krubin, Czyżew” 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. wykup gruntu w celu realizacji dróg dojazdowych – koszt 4 000,-zł
2. urządzenie dróg gminnych - koszt 0,-zł .
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów) - koszt kształtuje się na poziomie około 58 000,-. zł; realizacja sukcesywnie według potrzeb.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2030 i w tym okresie mogą obciążać budżet miasta i gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenu.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 111/XXI/2025
Rady Miasta i Gminy Sanniki
z dnia 24 kwietnia 2025r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Lwówek, Krubin, Czyżew wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sanniki. W studium obszary objęte planem zostały określone następująco:

- tereny adaptacji, przekształceń, intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji rolniczej
- kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- pozostałe tereny rolne
- użytki zielone podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia

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, planowana zabudowa jest kontynuacją istniejącego zainwestowania głównie przy drodze wojewódzkiej Nr 583 oraz istniejącego użytkowania terenu,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów istniejących – tereny kształtowane są w ramach jednostki osadniczej o dominującej funkcji zagrodowej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową i wodami opadowymi. Na analizowanym terenie występują grunty rolne zabudowane, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i grunty rolne, które nie podlegają zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze oraz nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia (tereny PEF). Poprzez ustalenia w zakresie utrzymania zadrzewień śródpolnych, użytków zielonych i odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej określono zasady ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono zasady ochrony stanowisk archeologicznych i w strefach ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono 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, ograniczono lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (do terenów RZP), możliwość produkcji „czystej” energii, ustalono odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – w większości pozostają niezmienione (zabudowa rolnicza), zmiana przeznaczenia w zakresie PEF spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenów wnioskowali o ustalenie zasad zagospodarowania terenu umożliwiających rozwój działalności rolniczej,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez dostęp do dróg publicznych, 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 drogi wojewódzkiej systemów i budowę przyłączy,
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 strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (możliwość rozwoju działalności rolniczej).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w strukturze jednostki osadniczej i jako kontynuacja zabudowy przy istniejącym układzie komunikacyjnym drogi wojewódzkiej i dróg gminnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej Nr 583 usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – tereny przylegają do dróg publicznych odpowiednio zagospodarowanych, wyposażonych częściowo w chodniki i możliwość korzystania przez rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowano w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Lwówek, Krubin 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 Uchwał Nr 235/XLVIII/2022 z dnia 29 marca 2022r. i Nr 236/XLVIII/2022 z dnia 29 marca 2022r..

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 7 do Uchwały.