



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 2640

UCHWAŁA NR XXI/144/2025 RADY GMINY SANTOK

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXV/549/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie.

Rozdział 1. **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków lub wiat;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - e) główne zbiorniki wód podziemnych,
 - f) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody,
 - g) tereny podlegające ochronie przed hałasem.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wymagania dotyczące geometrii dachów oraz kolorystyki i materiału pokrycia, określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat i wykuszy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się umiejscawiania klimatyzatorów na zachodnich ścianach budynków;
- 5) ustala się iż wjazdy i miejsca do parkowania dla obsługi logistycznej i zaopatrzenia należy lokalizować od wschodniej strony zabudowy.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się strefę izolacyjną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na terenie której:
 - a) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz kontenerów,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) ustala się obowiązek nasadzeń szpaleru drzew osiagających wysokość co najmniej 10m w fazie dorosłej;
 - d) z wyjątkiem rejonu zjazdów drogowych cała strefa musi umożliwiać naturalną vegetację roślin oraz retencję wód powierzchniowych;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
- 2) dla obszaru stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu oraz przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i ogólnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia, w granicach własnej działki, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN700 relacji Szczecin - Lwówek – rok budowy 2015 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
 - b) DN1000 relacji Goleniów - Lwówek – rok budowy 2022 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie.

§ 10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,8;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat oraz dachów o nachyleniu połaci do 15°.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przyległej do terenu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².

§ 12. 1. Ustala się teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-INS**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub stacji paliw płynnych;
- 2) funkcje wymienione w pkt 1) mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,8;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat oraz dachów o nachyleniu połaci do 15°.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przyległej do terenu;
- 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej przyległej do terenu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².

§ 13. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 14. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. W granicach planu traci moc uchwała Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo.

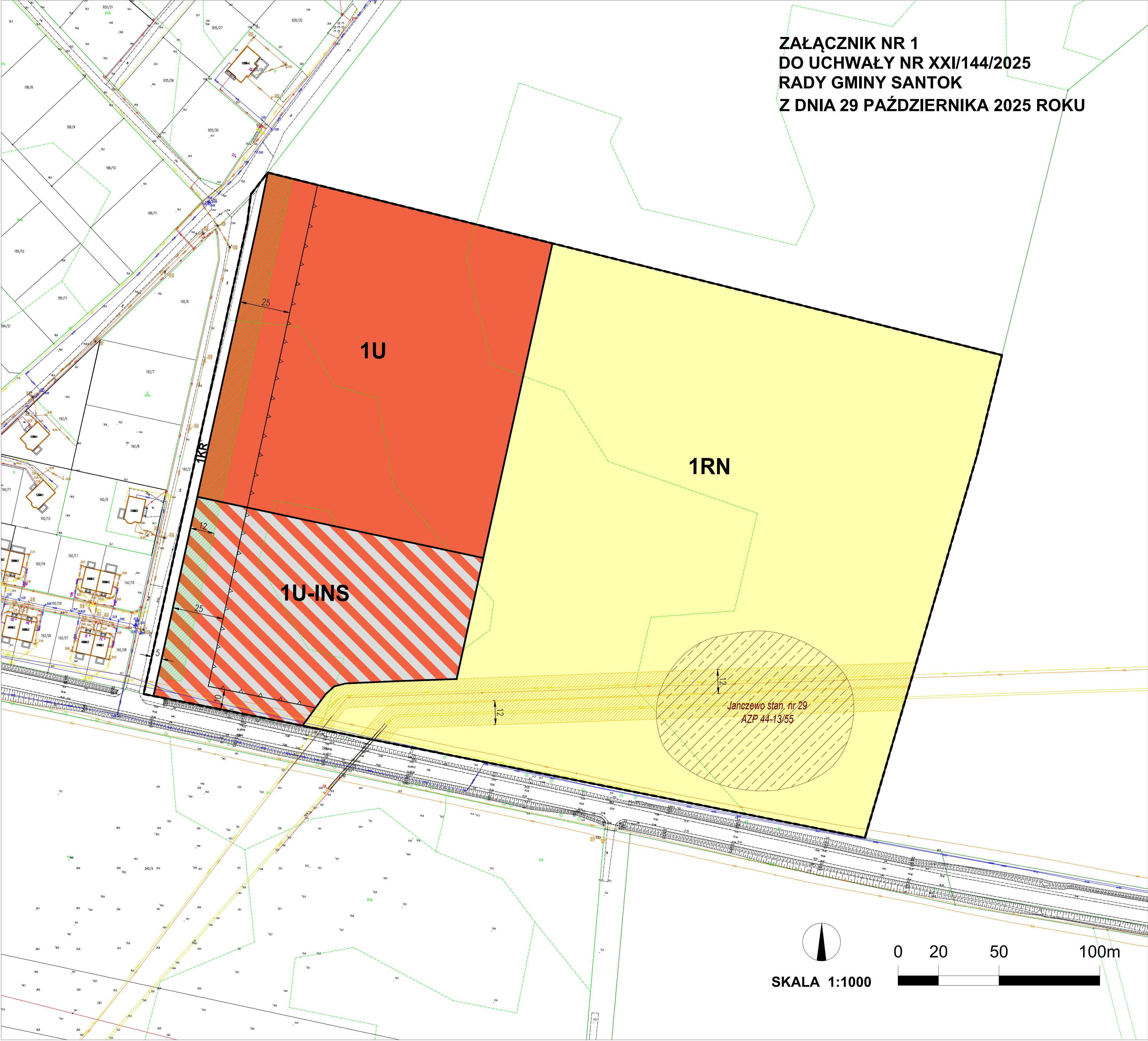
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Santok

Tomasz Skrobański

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY ULICY GŁÓWNEJ W JANCZEWIE



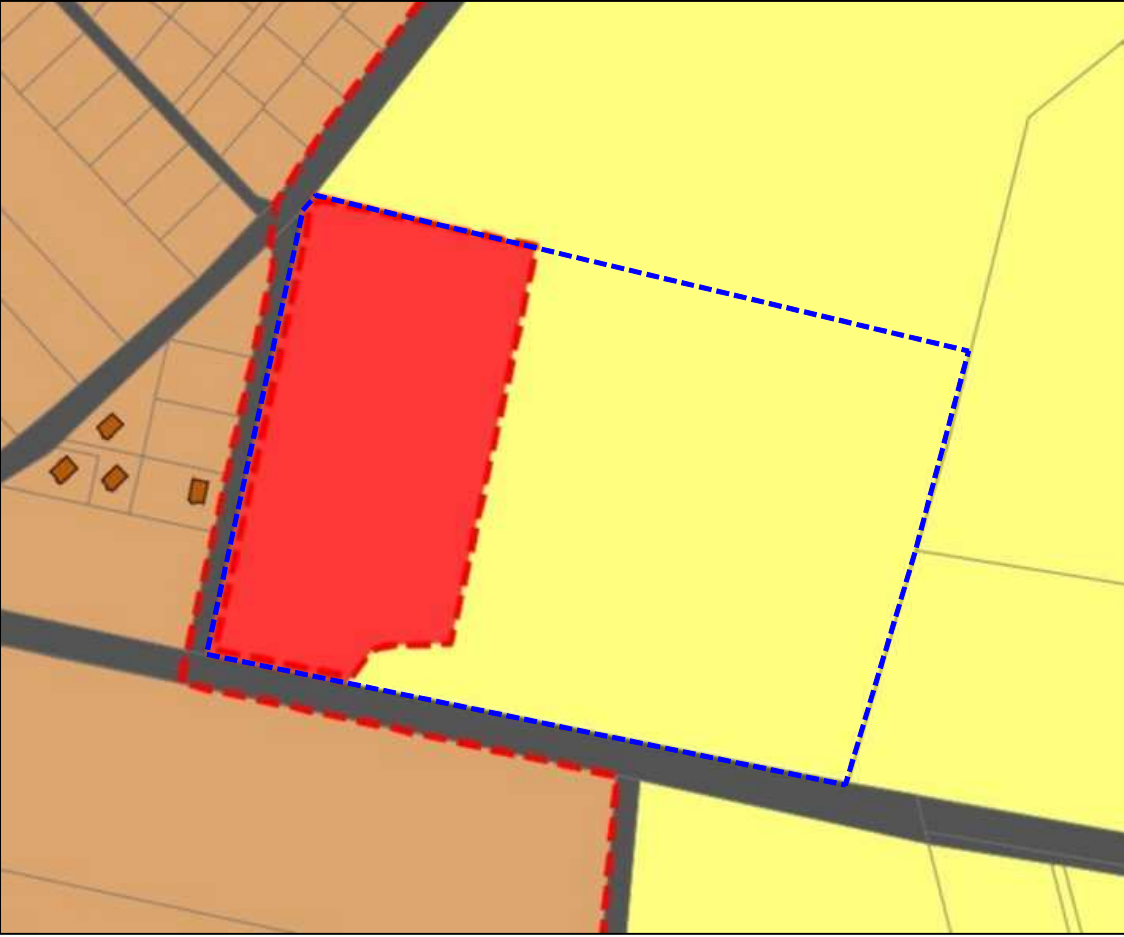
LEGENDA

A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U** TEREN USŁUG
- U-INS** TEREN USŁUG LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA IZOLACYJNA
- B) OZNACZENIA INFORMACYJNE
- STREFA KONTROLOWANA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- STREFA ZABUDOWY USŁUG
- STREFA ROLNICTWA

Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza
w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5),
pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/144/2025

Rady Gminy Santok

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do poddanego konsultacjom społecznym projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 16 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r. projektu planu, wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne.

2. Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 01 września 2025 r. do 30 września 2025 r. projektu planu, wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne.

3. Wójt Gminy Santok nie uwzględnił w projekcie planu złożonych uwag.

§ 2. 1. Rada Gminy Santok rozstrzyga o uwagach nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Santok w sposób następujący:

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwag złożonych do projektu planu przy ulicy Głównej w Janczewie.

3. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia przedstawione jest w uzasadnieniu do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/144/2025

Rady Gminy Santok

z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z powyższym Rada Gminy Santok nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI/144/2025

Rady Gminy Santok

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę