

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Santok uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/232/17 Rady Gminy Santok z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;
- 2) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu miejscowego akty prawne, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych.

3. Stwierdza się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania na obszarze objętym planem miejscowym.

5. Plan miejscowy obejmuje część działki nr 11/13 w obrębie geodezyjnym Wawrów o powierzchni 0,3170 ha, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 3. Ustala się, że obszar planu miejscowego jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogi przyległe do granic planu miejscowego.

§ 5. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nie określa się zasad w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną i usługi teletechniczne, a także zasad odprowadzania ścieków;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, po uprzednim podczyszczeniu jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, chyba że ustalenia szczegółowe planu miejscowego stanowią inaczej;
- 4) ustala się obowiązek odtworzenia lub przebudowy urządzeń melioracyjnych, jeśli zostaną uszkodzone w trakcie prac związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego.

§ 6. Na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) nie określa się:
 - a) linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej;
 - b) udokumentowane złoża kopalin oraz tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 80% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW**.

§ 8. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi i wymiarowaniem oznaczonymi na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się lokalizację jezdni z co najmniej jednostronnym chodnikiem albo ciągiem pieszo-rowerowym;
- 3) ustala się nasadzenia drzew w formie szpaleru po obu stronach jezdni;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 9. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, określa się stawkę w wysokości 30% dla wszystkich terenów jego w granicach.

§ 10. Dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje decyzja w sprawie wyrażenia zgody wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 stycznia 2018 r. (znak: GZ.tr.602.439.2017) na zmianę przeznaczenia 0,3170 ha gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy RIIIb, na cele nierolnicze.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Nowosad

Z up. Wójta Gminy Santok

Damian Kochmański
Damian Kochmański
Z-ca Wójta Gminy Santok

Agata Smorowińska
Agata Smorowińska
adwokat

INSPEKTOR

ds. gospodarki przestrzennej

Sekretarz Gminy Santok

mgr inż. Magdalena Zagróbka

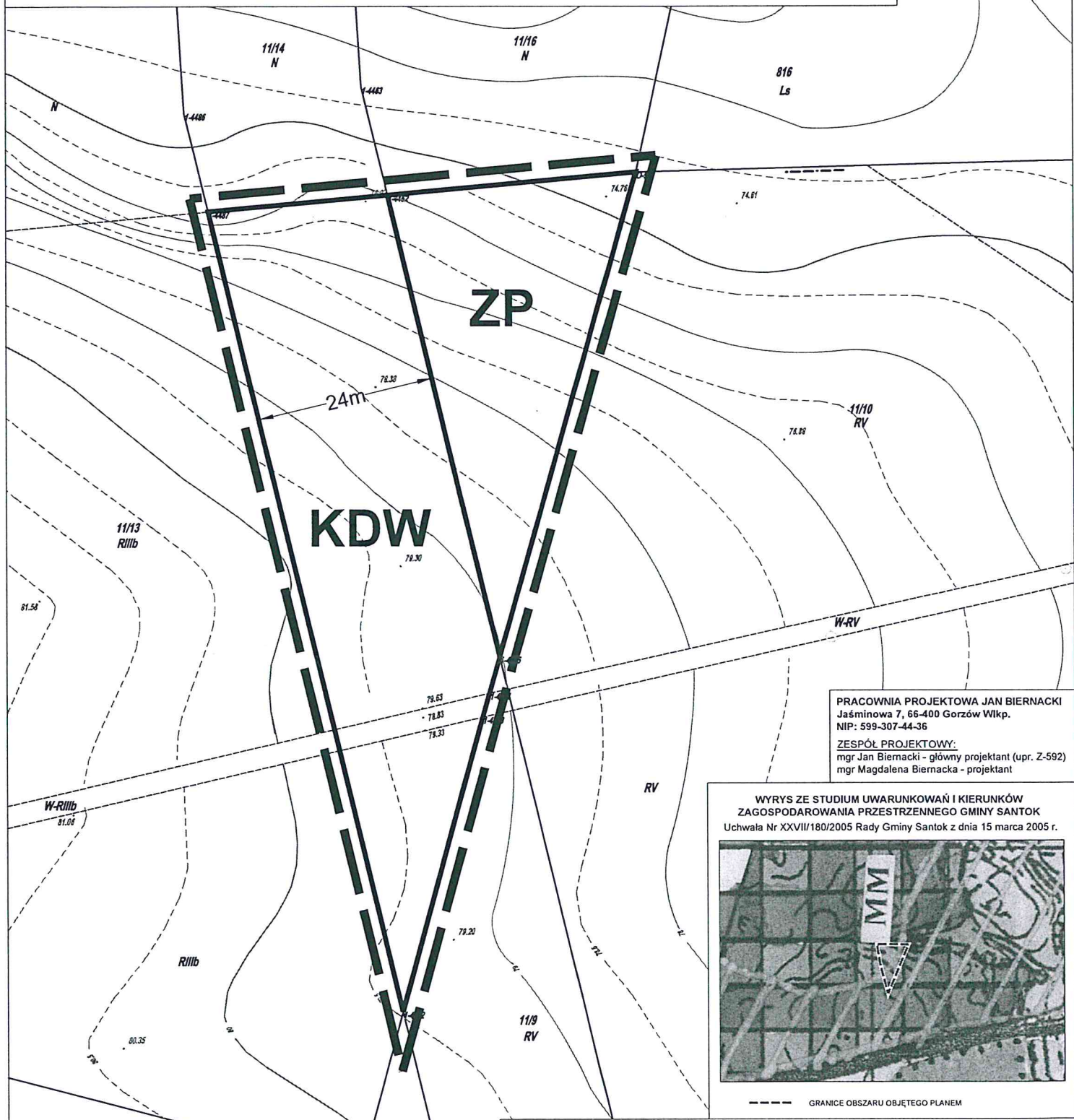
KIEROWNIK

Krzysztof Karwatowicz
Krzysztof Karwatowicz

Biuro Rozwoju Gospodarczego

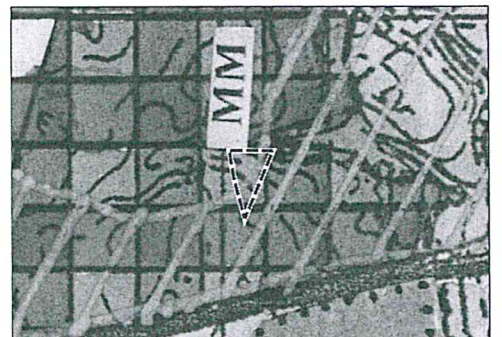
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 11/13, OBREB WAWRÓW W GMINIE SANTOK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY GMINY SANTOK Z DNIA ... R.





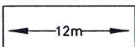


PRACOWNIA PROJEKTOWA JAN BIERNACKI
 Jaśminowa 7, 66-400 Gorzów Wlkp.
 NIP: 599-307-44-36
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
 mgr Jan Biernacki - główny projektant (upr. Z-592)
 mgr Magdalena Biernacka - projektant

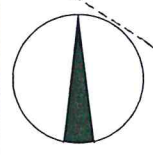
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK
 Uchwała Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 15 marca 2005 r.



----- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  WYMIAROWANIE W METRACH
-  **ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ



SKALA 1:500



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia 2018r.

Zgodnie z uchwałą Nr XXX/232/17 Rady Gminy Santok z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 0,3170 ha gruntów rolnych klasy IIIb. Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest zapewnienie ciągłości połączenia drogowego pomiędzy drogą wojewódzką nr 158, a drogą gminną na działce nr 4, obręb Wawrów. Ułatwi to dojazd do terenów położonych na północ, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są:

- a) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP,
- b) teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r., a także wykazują zgodność z „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Santok” przyjętą uchwałą nr XLIX/387/18 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2018 r.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury, przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie miejscowym w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan miejscowy ma charakter komplementarny we stosunku do ustaleń przyjętych dla terenów sąsiednich. Ustalenia w nim zawarte określają przeznaczenie gruntów pod drogę wewnętrzną jako kontynuację już wydzielonych dróg wewnętrznych w granicach przyległych działek 11/9 i 11/14. Takie rozwiązanie uznaje się za najbardziej racjonalne z punktu kształtowania układu komunikacyjnego oraz ochrony gruntów rolnych. Nie spowoduje też konieczności odpłatnego przejęcia drogi przez gminę Santok. Pozostałą część przeznaczono na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich poprzez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej. Przyjęta minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu określa jego charakter. Na całym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

W planie miejscowym nie określono szczegółowych warunków scalania i podziału. Przedmiotowy obszar obejmuje część nieruchomości należącej do jednego właściciela, a określony w planie miejscowym sposób zagospodarowania jest możliwy do realizacji bez

konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Przewidziane do realizacji w ramach wyznaczonych funkcji obiekty nie muszą posiadać szczególnych walorów architektonicznych. Plan miejscowy nie określa wytycznych dotyczących jakości architektury, które byłyby wymagane z uwagi na zdiagnozowane uwarunkowania.

Jednocześnie ze względu na skalę planu miejscowego, planowane zagospodarowanie nie będzie miało negatywnego wpływu na kształtowanie walorów krajobrazowych. Należy przyjąć, że w przypadku realizacji drogi wewnętrznej, wprowadzenie obustronnych szpalerów drzew lub krzewów pozytywnie wpłynie na odbiór przestrzeni. Również urządzenie zieleni na terenie ZP spowoduje, że może on funkcjonalnie stanowić element sąsiedniego kompleksu leśnego.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Przedmiotowy obszar znajduje się poza zasięgiem obszarów prawnie chronionych o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.), a poszczególne elementy środowiska nie posiadają cech o charakterze ponad przeciętnym. W związku z tym, a także ze względu na planowane funkcje, nie przyjęto szczegółowych zapisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, za wyjątkiem określenia powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni terenu ZP.

Realizacja planowanych funkcji spowoduje pomniejszenie przestrzeni rolniczej, gdyż wyłączenia gruntów z produkcji rolnej będą dotyczyły całego obszaru objętego planem miejscowym. Zgodnie przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1161), w toku prac projektowych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,3170ha gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy RIIIb, na cele nierolnicze, wydaną dnia 16 stycznia 2018 r. (znak: GZ.tr.602.439.2017). Mimo to, straty dla rolnictwa w odniesieniu do powierzchni gruntów rolnych chronionych w gminie Santok będą niewielkie.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty zabytkowe, zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej. W związku z tym nie przyjęto szczegółowych zapisów w tym zakresie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy ustalił, że przedmiotowy obszar jest objęty ochroną przed hałasem, który pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy, a dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych. Ponadto nie występują obszary stanowiące potencjalne zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludności, w szczególności: tereny górnicze, obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Ze względu na specyfikę funkcji, nie określono szczegółowych zasad dotyczących osób niepełnosprawnych, jednakże plan miejscowy dopuszcza realizację właściwych rozwiązań w przedmiotowym zakresie.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przewiduje się, że zagospodarowanie ustalone w planie miejscowym nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów.

7) prawo własności

Planowane zagospodarowanie nie spowoduje konieczności zmiany właściciela. Jednak ze względu na potrzebę realizacji drogi wewnętrznej KDW wskazaną we wniosku o sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego, podmiot zainteresowany jej budową, w szczególności właściciel nieruchomości oznaczonych nr 11/10 i 15/11 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, powinien przejąć grunty w granicach planu od obecnego właściciela na podstawie umowy pomiędzy dwoma podmiotami.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem miejscowym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Gmina Santok nie znajduje się także w strefie nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Zapewnienie sprawnego połączenia drogowego w planowanym przebiegu stanowiące uzupełnienie układu komunikacyjnego i przez to istotne ułatwienie dostępu do obszaru planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, służyć będzie przyszłej lokalnej społeczności. Nowa droga pomiędzy drogą wojewódzką nr 158 a drogą lokalną Os. Bermudy – Janczewo zapewni najdogodniejszy dojazd dla nowych mieszkańców od strony Gorzowa, bez konieczności przejazdu przez wieś Janczewo. Odsunięta w czasie zostanie też kosztowna budowa drogi od strony Os. Bermudy, obecnie nieprzystosowanej do wzmożonego ruchu samochodowego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów w tym zakresie na całym objętym obszarze.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach projektowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Ze względu na brak przedmiotowym obszarze istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz określony zakaz lokalizacji nowych budynków, plan miejscowy nie ustala zasad zaopatrzenia w wodę. Jednocześnie zapisy pozwalają na zapewnienie zaopatrzenia w wodę zarówno terenu planu miejscowego jak i terenów sąsiednich oraz dopuszczają lokalizację sieci wodociągowej.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia realizują potrzeby interesu publicznego, jednocześnie nie naruszając interesów prywatnych. W trakcie trwania procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, zapewniają bowiem dostęp do drogi wojewódzkiej nr 158 dla nowych terenów mieszkaniowo-usługowych pomiędzy miejscowościami Wawrów i Janczewo, ustalonych w planie miejscowym przyjętym przez Radę Gminy Santok uchwałą Nr XXX/236/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.

Planowane funkcje nie wymagają obsługi przez transport publiczny. Ewentualna lokalizacja przystanków dla pojazdów komunikacji publicznej będzie wyznaczana w pasach drogowych poza obszarem objętym planem miejscowym do zapewnienia dostępu dla nowej zabudowy. Zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej nie jest wymagane, jednak przez przedmiotowy obszar planuje się prowadzenie sieci w celu zapewnienia dostaw mediów do nowych terenów mieszkaniowo-usługowych.

