

Projekt

z dnia 15 października 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie ewidencyjnym Wawrów w rejonie ulicy Osiedle Bermudy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), 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.) oraz w związku z uchwałą Nr X/72/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok, obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 17/2 i 18 (~~17/2 i 18~~)

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie ewidencyjnym Wawrów w rejonie ulicy Osiedle Bermudy - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrys.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla każdego terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczone symbolem **MN**,
- 3) tereny usług oświaty - oznaczone symbolem **UO**,
- 4) tereny zieleni innej - oznaczone symbolem **ZI**,
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, a ponadto numerem porządkowym ułatwiającym jego identyfikację,

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków,
- 3) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 80,0 m, tj. po 40,0 m od osi linii 400 kV Krajnik-Plewiska, w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 4) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie wyznaczonych terenów funkcjonalnych MW; MN oraz UO, zapewniające swobodną obsługę tych terenów lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tych terenów,
- 5) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem,
- 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV Krajnik-Plewiska,
- 6) wymiary.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległościach minimum:
 - a) 20,0 m - od granicy terenu drogi publicznej od strony wschodniej znajdującej się poza obszarem opracowania planu - w terenach: 5UO i 6UO,
 - b) 6,0 m - od terenów dróg wewnętrznych 9KDW i 10KDW - w terenach: 1MW; 2MW; 3MN; 4MN oraz 5UO i 6UO,
 - c) 6,0 m - od granic północnych terenów: 1MW; 3MN i 5UO oraz od granic południowych terenów: 2MW; 4MN i 6UO,
 - d) zgodnie z przepisami odrębnymi - w przypadkach nieoznaczonych graficznie na rysunku planu,
- 3) zakaz:
 - a) wznoszenia budynków, jak także tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonego w planie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV Krajnik-Plewiska,
 - b) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzania ścieków komunalnych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - d) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
 - e) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, jak także instalacji spalania biomasy,
- 4) przynależność terenów oznaczonych symbolem MW; MN oraz UO do grupy terenów przeznaczonych odpowiednio pod zabudowę mieszkaniową oraz na cele usług oświaty w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) w obszarze objętym planem występuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Gorzów Wielkopolski-Międzychód" nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. - ważna do dnia 14.09.2046 r.,
 - 4) w sąsiedztwie obszaru objętego planem od strony zachodniej w związku z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Barnówko-EC Gorzów należy uwzględnić strefę kontrolowaną dla przedmiotowego gazociągu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) w obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych, ani zbiorniki wód podziemnych, jak także formy ochrony przyrody.
6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - 1200,0 m² - dla terenów MN,
 - 3500,0 m² - dla terenów UO,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45⁰ do 90⁰,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania,
- 4) w przypadku gdy powierzchnia istniejącej nieruchomości jest mniejsza od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla terenu, w którym zlokalizowana jest taka nieruchomość, nie stanowi to naruszeń ustaleń planu.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się ograniczenia wynikające z:

- 1) uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego - o których mowa w ust. 5 pkt 1 i 2,
- 2) wyznaczonego w planie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV Krajnik-Plewiska - o którym mowa w ustaleniach ogólnych - w odniesieniu do objętych nim terenów funkcjonalnych.

8. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi wewnętrzne 9KDW i 10KDW,
 - b) wewnętrzną komunikację drogową,
- 2) szerokość dróg wewnętrznych 9KDW i 10KDW w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
- 3) szerokość wydzielonej wewnętrznej komunikacji drogowej - min. 6,0 m,
- 4) zapewnienie lokalizacji:
 - a) w terenach MW - co najmniej dwóch miejsc parkingowych w odniesieniu do jednego lokalu mieszkalnego,
 - b) w terenach MN - co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie każdej działki budowlanej,

c) w terenach UO w obrębie każdej działki budowlanej - niezbędnej ilości miejsc parkingowych, lecz nie mniej aniżeli dziesięć miejsc parkingowych,

d) w terenach MW; MN i UO - miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

9. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem ich likwidacji po zrealizowaniu gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu, a docelowo do systemu kanalizacji deszczowej,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem stosowania gazu w zbiornikach lub butlach,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących w sąsiedztwie stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz z dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym typu kontenerowego,
- 6) utrzymanie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV Krajnik-Plewiska, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i remontu,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z wykorzystaniem do tego celu energii elektrycznej lub gazu, z dopuszczeniem wykorzystania systemu grzewczego Gorzowa Wielkopolskiego,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
- 9) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) dopuszczenie budowy nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - głównie w obrębie terenów komunikacji.

10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3.1. W zakresie terenów funkcjonalnych 1MW i 2MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych,
- 2) stosowanie dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 45° krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
- 3) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 35%,
- 4) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości określonej w §2 ust. 8 pkt 4 lit. a), a ponadto jedno miejsce na cztery mieszkania na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 6) wysokość zabudowy:

- a) do trzech kondygnacji nadziemnych oraz do 12,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków mieszkalnych,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
- 7) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,05,
- 8) dopuszczenie:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu płaskiego lub stromego, w tym jednospadowego lub kopertowego, o nachyleniach połaci od 20° do 45° i kolorystyce pokryć dachowych określonych w pkt. 2,
 - b) sytuowania budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży na granicy działki budowlanej utworzonej w wyniku podziału lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - c) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 nachyleń połaci - w przypadku zastosowania dachów stromych,
 - d) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) lokalizacji oczek wodnych,
 - h) tablic informacyjnych,
- 9) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. b), c), d) i e),
- 10) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

2. W zakresie terenów funkcjonalnych 3MN i 4MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych,
 - 2) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej - 1200,0 m²,
 - 3) stosowanie dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 25° do 45° krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
 - 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%,
 - 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w ilości określonej w §2 ust. 8 pkt 4 lit. b), w tym jednego miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 7) wysokość zabudowy:
- a) do 9,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków mieszkalnych,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,

- 8) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki budowlanej:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,6,
- 9) dopuszczenie:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego lub kopertowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych określonych w pkt. 3,
 - b) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych oraz garaży na granicy działki budowlanej utworzonej w wyniku podziału lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - c) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 3 nachyleń połaci,
 - d) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) podziału nieruchomości,
 - f) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan,
 - h) tablic informacyjnych,
- 10) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. b), c), d) i e),
- 11) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.
3. W zakresie terenów funkcjonalnych **5UO i 6UO** - tereny usług oświaty, ustala się:
- 1) linie rozgraniczające terenów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz wg ustaleń ogólnych,
 - 2) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej - 3500,0 m²,
 - 3) stosowanie dachów płaskich lub dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 30⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni lub grafitu,
 - 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%,
 - 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w ilości określonej w §2 ust. 8 pkt 4 lit. c), a ponadto minimum cztery miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 7) wysokość zabudowy do 12,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków,
- 8) intensywność zabudowy w obrębie pojedynczej działki budowlanej:
- a) minimalna:
 - 0,02 - w odniesieniu do terenu 5UO,
 - 0,1 - w odniesieniu do terenu 6UO,
 - b) maksymalna - 0,8,
- 9) dopuszczenie:
- a) podziału nieruchomości,
 - b) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących, o mocy mikroinstalacji - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji urządzeń zabawowych oraz oczek wodnych,
 - e) tablic informacyjnych,
- 10) zakazy, o których w §2 ust. 4 pkt 3 lit. b), c), d) i e),
- 11) dojazdy - z przyległych dróg, a ponadto poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 12) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 9.

4. W zakresie terenów funkcjonalnych **7ZI i 8ZI** - tereny zieleni innej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) dopuszczenie:
 - a) upraw ogrodniczych,
 - b) lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w tym zabawowych,
 - c) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zbiorczych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki komunalne oraz zbiorników retencyjnych na wody opadowe,
 - d) lokalizacji miejsc parkingowych,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) podziału nieruchomości,
- 3) zakazy, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 3,
- 4) dostęp do terenów - z przyległych dróg.

5. W zakresie terenów funkcjonalnych **9KDW i 10KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) szerokość jezdni - min. 5,0 m w odniesieniu do terenu 9KDW,
- 3) lokalizację minimum jednostronnego chodnika dla ruchu pieszo-rowerowego wzdłuż południowej granicy terenu 9KDW,
- 4) dopuszczenie:
 - a) sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych typu słupowego,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów oraz oświetlenia,
 - c) realizacji miejsc parkingowych,
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) tablic informacyjnych,
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających, a docelowo do kanalizacji deszczowej.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Traci moc uchwała Nr XII/79/2003 Rady Gminy Santok z dnia 17 października 2003 r.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

Id: 6F64C0DE-4A50-4A3C-8717-B611228BE31D. Projekt
mgr inż. Magdalena Zagróbka

WÓJT GMINY SANTOK

Pawel Pisarek

adwokata

Strona 7

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK W OBREMBIE EWIDENCYJNYM WAWRÓW
W REJONIE ULICY OSIEDLE BERMUDY**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych z budżetu Gminy Santok.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
SANTOK W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM WAWRÓW
W REJONIE ULICY OSIEDLE BERMUDY**

Uwag nie wniesiono.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Gminy Santok nr X/72/15 z dnia 17 września 2015 r., w której Rada wyraziła wolę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok, obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 17/2 i 18 o łącznej powierzchni 6,20 ha, w tym odpowiednio: 1MW - ok. 1,09 ha i 2MW - ok. 1,44 ha (powierzchnia łączna ok. 2,53 ha); 3MN - ok. 0,2 ha i 4MN - ok. 0,72 ha (powierzchnia łączna ok. 0,92 ha); 5UO - ok. 0,43 ha i 6UO - ok. 0,68 ha (powierzchnia łączna ok. 1,11 ha); 7ZI - ok. 0,37 ha i 8ZI - ok. 0,59 ha (powierzchnia łączna ok. 0,96 ha) oraz 9KDW - ok. 0,55 ha i 10KDW - ok. 0,13 ha (powierzchnia łączna ok. 0,68 ha). Inicjatywa uchwałodawcza wywołana została wnioskiem właścicieli przedmiotowych gruntów.

Niniejszy plan miejscowy powoduje utratę ważności ustaleń dotychczasowego planu miejscowego obowiązującego na tym terenie w zakresie dotychczasowych funkcji składowo-magazynowych, rzemiosła oraz drobnej wytwórczości z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji wyłącznie towarzyszącej na rzecz wprowadzenia, odpowiednio: usług oświaty (żłobka i przedszkola), budownictwa mieszkaniowego oraz zieleni z właściwym zabezpieczeniem komunikacyjnym w postaci drogi wewnętrznej. W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim. Rysunek planu został sporządzony na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy 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 (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2081 ze zm.), Wójt Gminy Santok przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Wójt Gminy Santok realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane zapisy planistyczne przyczynią się do faktycznej aktywizacji objętego nim terenu, jednocześnie w sposób właściwy zabezpieczając środowisko przyrodnicze i kulturowe (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi w większym stopniu niż dotychczas tworzyć będzie harmonijną całość wewnątrz przedmiotowego obszaru (komplementarne funkcje mieszkaniowe oraz usługowe względem szerszego otoczenia). Pozwoli to utrzymać szerszy "porządek przestrzenny". Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Gminy Santok uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele

nierolnicze i nieleśne (brak gruntów leśnych oraz uzyskana już właściwa zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na etapie sporządzania obecnie obowiązującego planu miejscowego). Nie występują tu również żadne tereny górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych; zbiorniki wód podziemnych; formy ochrony przyrody, w tym przestrzenne; jak także z zakresu środowiska kulturowego. W obszarze objętym planem występuje natomiast koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Gorzów Wielkopolski-Międzychód" nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. - ważna do dnia 14.09.2046 r. Obszar objęty planem znajduje się również w sąsiedztwie przebiegającego od strony zachodniej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Barnówko-EC Gorzów.

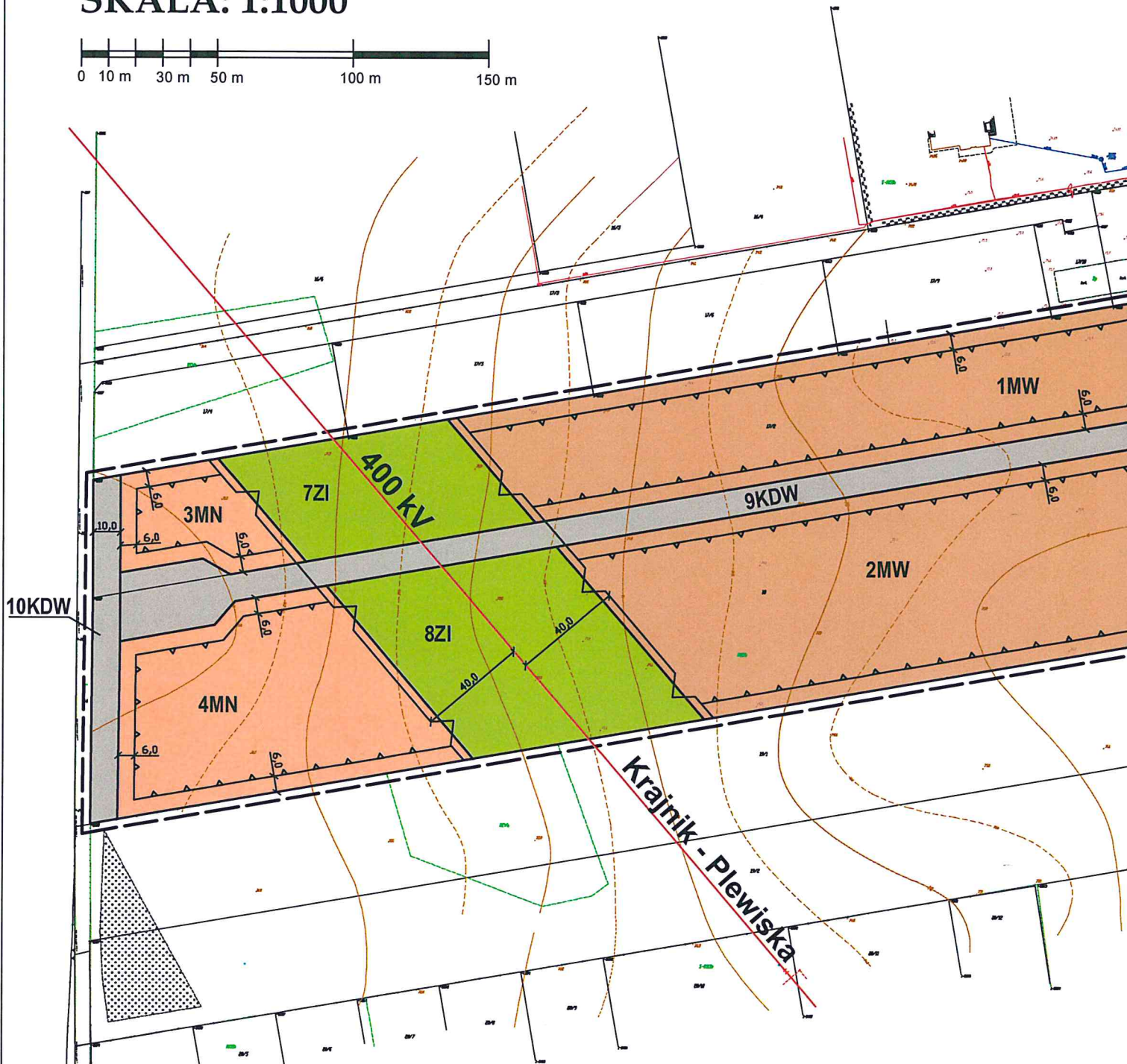
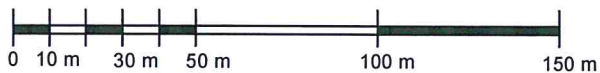
Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej, co umożliwiło wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac oraz składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą nr XLIX/387/18 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2018 r.




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE GMINY SANTOK W OBRĘBIE EWIDENCYJNY W REJONIE ULICY OSIEDLE BERMU





SKALA: 1:1000



LEGENDA

Ustalenia obowiązujące:

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

-  MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
-  UO TERENY USŁUG OŚWIATY
-  ZI TERENY ZIELENI INNEJ

