

Projekt

z dnia 15 października 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok
obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr X/73/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185, zmienioną Uchwałą Nr VI/58/2019 Rady Gminy Santok z dnia 27 marca 2019 r. Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej lub podziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niepowodująca uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby; dotyczy to także działalności produkcyjno-usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) pas technologiczny od linii 400 kV Plewiska – Krajnik;
- 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) wymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kontynuacja zabudowy charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 miejsc do parkowania,
 - c) miejsca do parkowania w formie garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w bryłę budynków, parkingów terenowych.

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w pkt 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wyznaczonym w odległości po 1,3 m w obie strony od osi linii;

2) napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Plewiska – Krajnik, wyznaczonym w odległości po 40,0 m w obie strony od osi linii.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy projektowana droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką nr 158 oraz drogę gminną – ul. Lawendową, które przylegają do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów i rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż projektowanych dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak: ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem energii elektrycznej, gazu, innych paliw lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b;

b) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

9) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNU;

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami KDW.

§ 14. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych w jasnych, stonowanych, pastelowych kolorach; dopuszczenie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;

2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;

3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach szarości, brązu lub czerwieni lub nawierzchni ziemnej urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;

2) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej;

3) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej;

4) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w postaci budynków wolnostojących lub w budynkach mieszkalnych jako lokal użytkowy;

5) nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w postaci budynków wolnostojących;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie więcej niż 2,

g) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

- h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²,
- 9) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z drogi gminnej – ul. Lawendowej, przylegającej do obszaru objętego planem.

§ 16. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) poszerzenie drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru objętego planem w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Nowosad

INSPEKTOR

ds. gospodarki przestrzennej

mgr inż. Magdalena Zagróbka

WÓJT GMINY SANTOK

Paweł Pisarek

AGATA SMOLEŃSKA
advokat

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2019 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126 dotyczy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenu dróg wewnętrznych. Plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr X/73/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185. Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr VI/58/2019 Rady Gminy Santok z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok, obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185. Na mocy zmiany uchwały zmieniony został tytuł miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszar objęty opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126 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.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody. Dla obszaru planu wymagane jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytki, a także nie występują dobra kultury współczesnej.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury

technicznej,

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewni odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności
- 14) projektowanie uniwersalne – miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów drogowych.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiają one prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), ponieważ obszar planu zalicza się do takich obszarów,
 - b) jest to obszar charakteryzujący się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla istniejącej zabudowy lub zabudowy wymienianej.

Projekt planu obejmuje tereny niezabudowane, która zlokalizowane są przy istniejącym układzie drogowym. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny zachodniej strefy zurbanizowanej, przeznaczone pod rozwój funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, funkcji komercyjnej przemysłu i składów oraz usług nieuciążliwych.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

w Gminie Santok” przyjętej uchwałą Nr XLIX/387/18 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Santok, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności wykupu gruntów, budowy układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w związku z czym miasto nie będzie musiało ponosić wydatków z tym związanych.

W związku z opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana sposobu zagospodarowania terenów, budżet gminy Santok zasili wzrost podatku od nieruchomości oraz opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

Miejscowy plan uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do poprawy jakości życia jego mieszkańców.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Wawrów, o powierzchni ok. 1,85 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane, oznaczone symbolem **MNU** przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Santok podjęła Uchwałę Nr X/73/15 z dnia 17 września 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych

- w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 9) wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;
 - 10) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów rolnych na cele nierolne, dla części gruntów rolnych objętych wnioskiem nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia;
 - 11) Rada Gminy Santok podjęła Uchwałę Nr VI/58/2019 z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok, obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185;
 - 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z częściowego braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz przyjęcia przez Radę Gminy Santok Uchwały Nr VI/58/2019 z dnia 27 marca 2019 r.;
 - 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 5 sierpnia 2019 r.,
 - 14) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 3 września 2019 r. W ww. terminie wpłynęła 1 uwaga.
 - 15) przedstawiono Radzie Gminy Santok do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

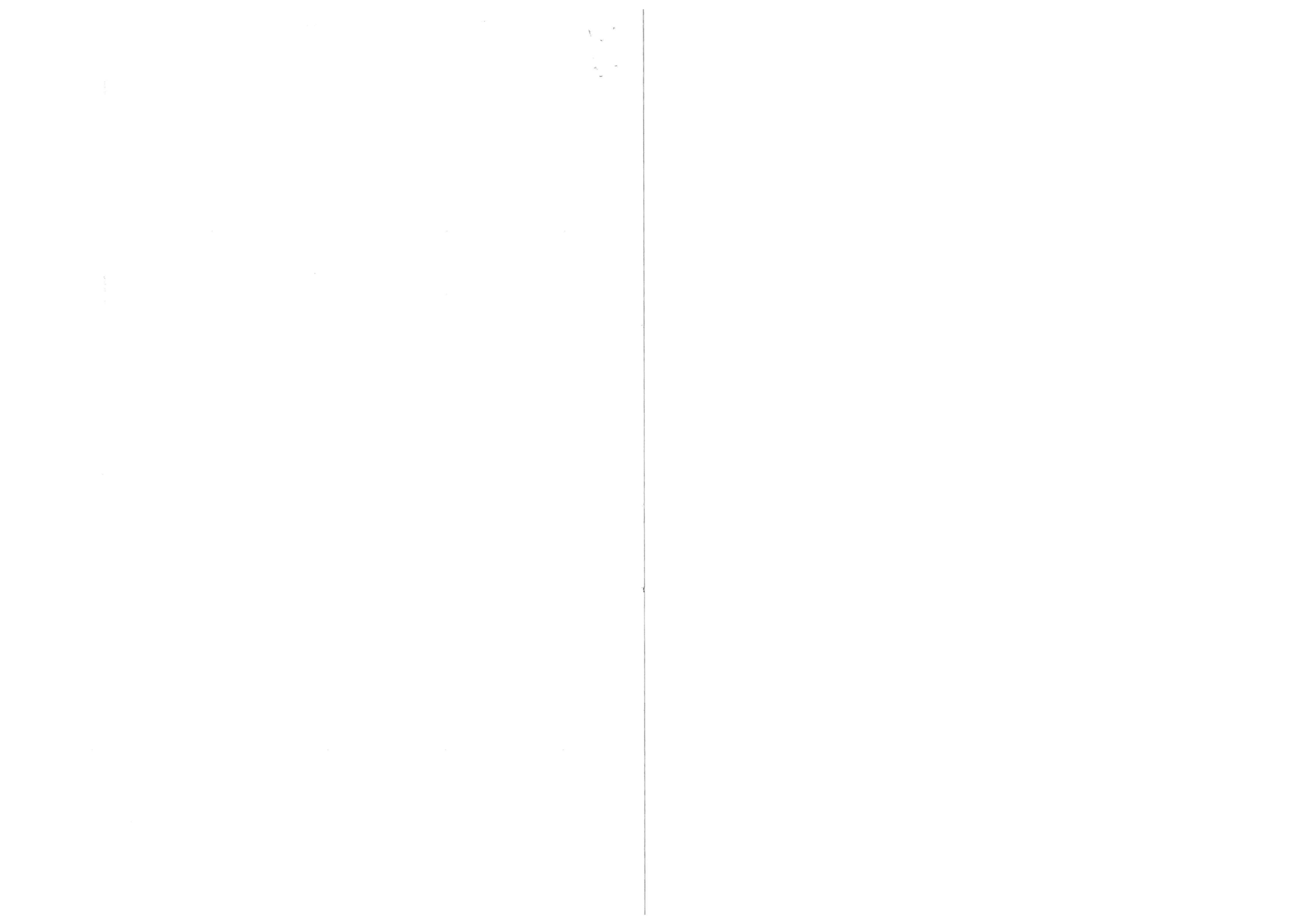
Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

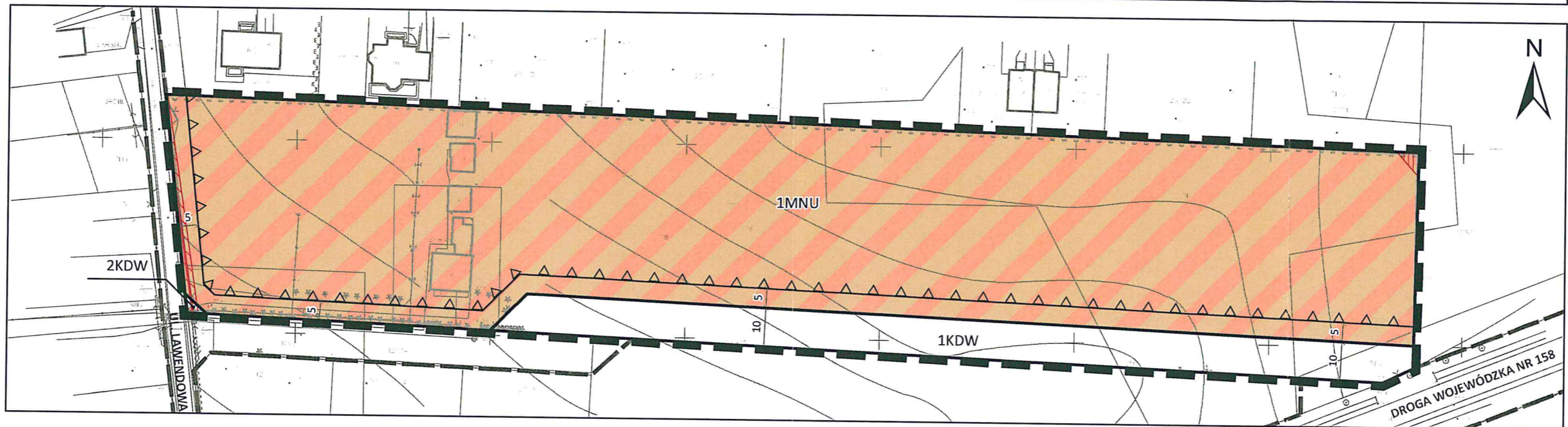
Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r. Dnia 5 sierpnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 3 września 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn zm.), do Wójta Gminy Santok wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta została uwzględniona.





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE SANTOK OBRĘB WAWRÓW,
DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJI GRUNTÓW 126**



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- KDW – teren drogi wewnętrznej

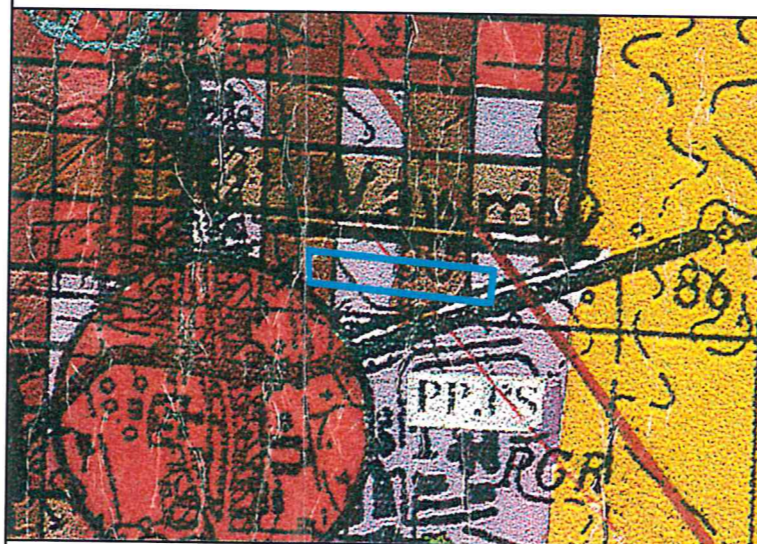
ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15 kV
- pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 400 kV Plewiska – Krajnik

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- linia elektroenergetyczna 15 kV
- linia rozgraniczająca drogi poza planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK
SKALA 1:10 000



- granica opracowania
- obszary rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej
- obszary rozwoju funkcji komercyjnej przemysłu i składów

1:1 000



załącznik nr 1
do uchwały
Rady Gminy Santok
z dnia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
POŁOŻONEGO W GMINIE SANTOK OBRĘB WAWRÓW,
DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJI GRUNTÓW 126

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
zastępca głównego projektanta: mgr inż. Anna Beres
inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Kamil Suchożębski
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Magdalena Smoczyńska
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

załącznik nr 1

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62

2019

