

Projekt

2

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35

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. 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) w związku z Uchwałą Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok” przyjętego Uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Santok.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) tereny górnicze;
- 4) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) przestrzenie publiczne;
- 6) krajobrazy kulturowe i dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503);
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany obiektu w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Santok;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w sposób określony w ustaleniach planu na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca w sposób określony w ustaleniach planu, przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **wysokości** – należy przez to rozumieć długość pionową odcinka, liczoną od naturalnej warstwy terenu do najwyższej położonego punktu obiektu mierzonego.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony "OW" dla stanowiska archeologicznego;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Gorzów Wlkp. – Międzychód” nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania ich na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – 7MN, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe, niewymienione tereny nie są objęte ochroną przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz składowania odpadów, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym miejscowym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 9 AZP 45-12/64, dla którego ustala się strefę ochrony "OW" dla stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ograniczenia jak dla zabytku archeologicznego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) dla terenów MN:
 - 800 m² i szerokość frontu 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 400 m² i szerokość frontu 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 150 m² i szerokość frontu 5 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) dla terenu U 1000 m² i szerokość frontu 10 m;

- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się w odległości po 25m od osi linii elektroenergetycznej 220kV, wskazanej na rysunku planu:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz sytuowania hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m).

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni, o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 85%;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
- 1) układ drogowy stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3,
 - 4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się;
 - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

§ 14. W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: MN, U, Z, KDW.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN – 7MN ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe, zlokalizowane w parterach budynków lub samodzielnych budynkach,
- b) garaże i zabudowa gospodarcza o wysokości do 6m,
- c) miejsca postojowe, parkingi,
- d) place zabaw,
- e) zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą,
- f) dojazdy,
- g) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place,
- h) oczka wodne i urządzenia melioracji.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 150 m²;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości, grafitu lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) place składowe;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;

- 3) zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 4) dojazdy;
- 5) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, wraz z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m²;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości, grafitu lub brązu.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z – 3Z**, ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni, place zabaw, parki, skwery z zastrzeżeniem §11 pkt 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o wysokości nie większej niż 3m;
- 2) oczka i ciek wodne;
- 3) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70%.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW – 3KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

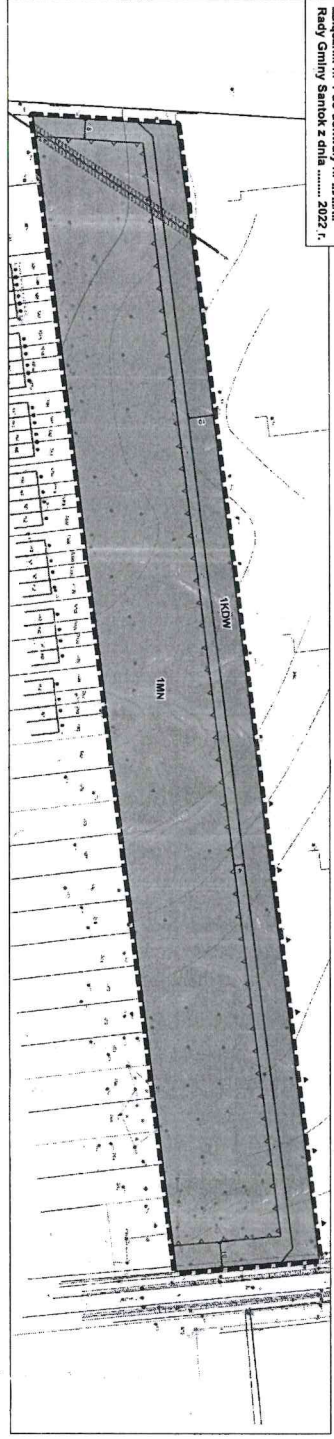
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



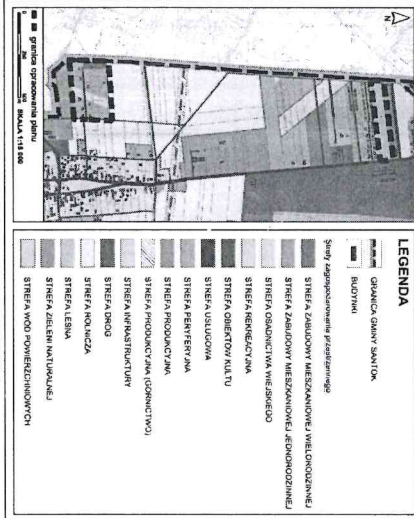
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W GMINIE SANTOK, OBRĘB 0001 MAWRÓW, DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY GRANICY Z M. GORZOWEM WLKP. O NUMERACH: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Santok z dnia 2022 r.



WYRSZ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK przy/tego uchwałą nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r.



Legenda

Obowiązująca ustalenia planu

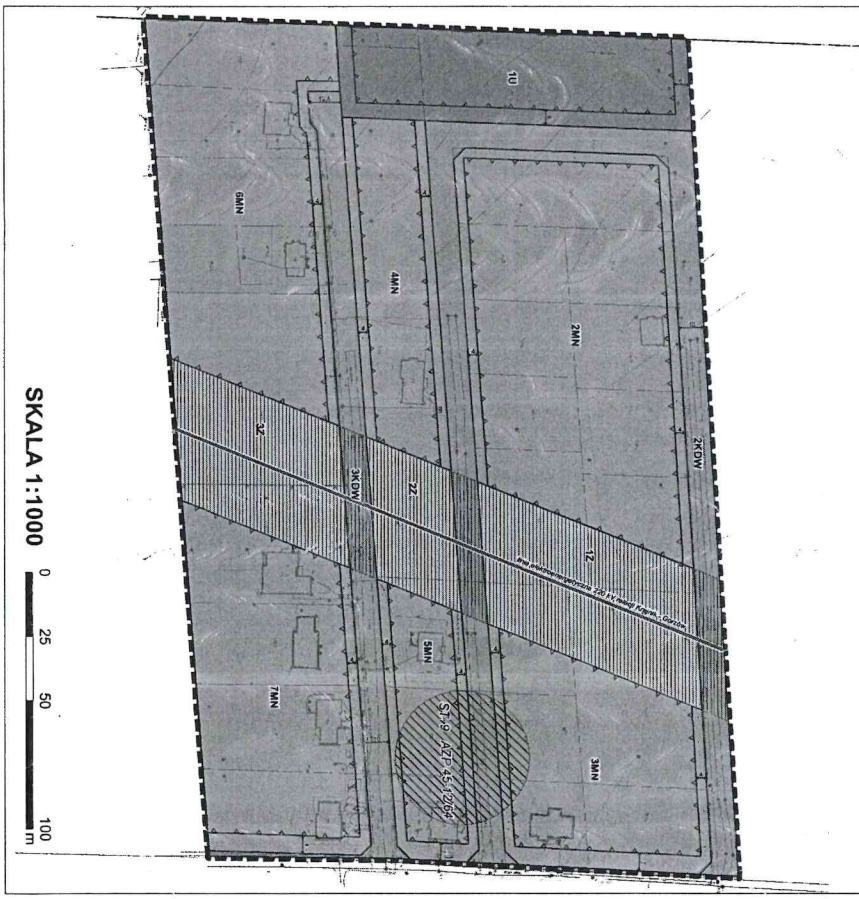
- granicz obszarów objętych planem
- linia rozgraniczająca tereny o innym przeznaczeniu
- linia rozgraniczająca terenów o tym samym przeznaczeniu
- nieprzeznaczane linie zabudowy
- strefa ochrony "OIV" dla stanowiska archeologicznego wskazane w wytycznej miejscowej wytycznej (w miejscach, odpowiedź istniejących linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, określonej strefy drogi

Przeznaczenia terenów

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zieleni
- tereny dróg wewnętrznych
- tereny dróg publicznych

Oznaczenia informacyjne

- linia elektrycznoenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- linia elektrycznoenergetyczna niskiego napięcia 220 kV
- strefy techniczne od linii elektrycznoenergetycznych



SKALA 1:1.000



INSPEKTOR ds. gospodarki przestrzennej

mgr inż. **Magdalena Zagróbka**

BECHOWNIK
Biuro Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej
Bożumita Popkowska

WÓJT GMINY SANTOK

Paweł Pisorek

AGATA SMOROWIŃSKA
BECHOWNIK
advokat
advokat

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32; 50/33, 50/34, 50/35, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca do 17 lipca 2019r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 31 lipca 2019 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10; 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, wpłynęło 7 uwag.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35 zostały uwzględnione w całości.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2019 r. do 31 października 2019 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 15 listopada 2019 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, wpłynęły 2 uwagi.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, wyłożonego w dniach od 9 października 2019 r. do 31 października 2019 r. wraz z rozstrzygnięciem:

Uwaga nr 1**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

Tomasz D. – 08.11.2019 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

dz. nr ewid. 50/13, 50/34

Treść uwagi:

Kwestionuję ustalenia projektu planu dla działek nr: 50/13 oraz 50/34 w miejscowości Wawrów, w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów w punkcie dotyczącym: przeznaczenia terenu (§15). Wnosimy o zmianę przeznaczenia wskazanych działek z terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej na teren zabudowy magazyny, składy.

Uzasadnienie:

W związku z prowadzoną działalnością w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Elżbiety Zawackiej, wnosimy o przeznaczenie działek nr 50/13 oraz 50/34 pod zabudowę: magazyny, składy. Działki te znajdują się na granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim, graniczą bezpośrednio z gruntami o przeznaczeniu produkcyjnym, na których prowadzone są zakłady produkcyjne. Podkreślić należy, że nowa zabudowa musi dostosować się do zabudowy już istniejącej, nawet jeśli budynki już istniejące znajdują się w różnych gminach, lecz na granicach tych gmin. W takim przypadku należy wyjątkowo rozważyć przeanalizować na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rodzaj zabudowy nie tylko po stronie gminy, której taki plan dotyczy, ale również zabudowę oraz przeznaczenie gruntów przy granicy w gminie sąsiadującej, czyli w przedmiotowym przypadku m. Gorzowa Wielkopolskiego. Budynki mieszkalne w bliskiej odległości od zakładów produkcyjnych nie są zalecane, zwłaszcza zważając na komfort potencjalnych mieszkańców. Dobrym rozwiązaniem tego problemu byłoby stworzenie pomiędzy częścią produkcyjną znajdującą się po stronie m. Gorzowa Wielkopolskiego, a mieszkalną po stronie Wawrowa, części pośredniej, która służyłaby jako bariera oddzielająca grunty o sprzecznych ze sobą przeznaczeniach, taka barierą mogłyby być budynki o przeznaczeniu magazyny, składy. Działki nr 50/13 oraz 50/34 idealnie sprawdzą się pod zabudowę magazynową, o niskiej zabudowie. Wspomniane grunty zabudowane budynkami magazynowymi spełniałyby funkcję izolującą część typowo produkcyjną od części przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe. Ponadto na granicy działek nr 50/13 oraz 50/34 można posadzić rośliny zimozielone, które dodatkowo izolowałyby i osłaniały budynki magazynowe od części gruntów mieszkalnych. Budynki magazynowe mają charakter nieuciążliwy, a w związku z tym nie będą powodować w przyszłości dyskomfortu u osób zamieszkujących pozostałe działki objęte przedmiotowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest, aby dla działek nr 50/13 oraz 50/35 ustalić przeznaczenie: magazyny, składy.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

ZAKŁAD METALOWY „TOMABO” SPÓŁKA JAWNA – 08.11.2019 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

dz. nr ewid. 50/1, 50/35, 452/8, 50/13, 50/34

Treść uwagi:

Kwestionujemy ustalenia projektu planu dla działek nr: 50/1; 50/35; 452/8; 50/13; 50/34 w miejscowości: Wawrów, w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów w punkcie dotyczącym: przeznaczenia terenu (§15).

Wnosimy o wyłączenie spod zabudowy mieszkaniowej pasa graniczącego z m. Gorzowem Wlkp. o szerokości co najmniej 50m lub wyłączenie wskazanych działek spod zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zmieniając ich przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Działki których dotyczy wyłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się przy granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim. Graniczą one bezpośrednio z gruntami o przeznaczeniu produkcyjnym, na których prowadzone są przedsiębiorstwa produkcyjne. Należy zaznaczyć, iż obiekty tego typu w tej części Gorzowa Wielkopolskiego funkcjonują od wielu lat. Już intuicja podpowiada, iż niezalecane jest budowanie budynków mieszkalnych, na terenach, które z racji swojego położenia lub warunków naturalnych mogą być uciążliwe dla mieszkańców. Budowa budynku o przeznaczeniu mieszkaniowym w tak bliskiej odległości od terenów przemysłowych jest złym rozwiązaniem i może spowodować więcej szkód niż korzyści, zarówno dla mieszkańców jak i dla samej Gminy. Bezsprzeczne jest również, że nowa zabudowa musi dostosować się do zabudowy już istniejącej, nawet jeśli budynki już istniejące znajdują się w różnych gminach, lecz na granicach tych gmin. W takim przypadku należy wyjątkowo rozważyć podejść na etapie

wprowadzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustalania kwestii łączenia na niedużym obszarze funkcji mieszkalnych z funkcją produkcyjną, zwłaszcza przy założeniu powstania w przyszłości nowych zakładów produkcyjnych na działkach przeznaczonych na ten cel oraz przy uwzględnieniu już istniejących przedsiębiorstw produkcyjnych funkcjonujących od lat na danym terenie. Dobrym rozwiązaniem tego problemu byłoby wyłączenie z zabudowy mieszkaniowej pasa graniczącego z m. Gorzowem Wielkopolskim na szerokości co najmniej 50m od granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim, co stworzył pewnego rodzaju barierę ochronną zarówno dla przyszłych mieszkańców Wawrowa, jak również dla istniejących oraz przyszłych oraz przyszłych zakładów produkcyjnych po stronie m. Gorzowa Wielkopolskiego. Gmina powinna mieć na uwadze dobro potencjalnych mieszkańców, przewidzieć oraz wziąć pod uwagę możliwy niski komfort zamieszkania mając „za płotem” przedsiębiorstwa produkcyjne. Prosimy o uwzględnienie interesów przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na wspomnianym obszarze, jak również dobro oraz wygodę potencjalnych mieszkańców działek objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyłączenie spod zabudowy mieszkaniowej pasa o szerokości co najmniej 50m od granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim byłoby w interesie zarówno przedsiębiorców prowadzących działalność produkcyjną na przedmiotowym obszarze jak również przyszłych mieszkańców działek objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w przypadku braku możliwości wprowadzenia takiego wyłączenia, wnosimy o wyłączenie spod zabudowy mieszkaniowej działek nr 50/1; 50/35; 452/8; 50/13; 50/34, jednak rozwiązanie to jest mniej korzystne niż wyłączenie pasa o szerokości co najmniej 50m od granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim. Mając powyższe na uwadze zasadnym jest, aby wyłączyć pas o szerokości co najmniej 50m od granicy z m. Gorzowem Wielkopolskim spod zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

III wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 14 lipca 2022 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 29 lipca 2022 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) Rada Gminy Santok rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35, zwanej dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: formy ochrony przyrody, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok ” przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszary objęte projektem planu znajdują się w miejscowości Wawrów, w gminie Santok. Planuje się przeznaczyć je pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług. Tereny będą obsługiwane przez istniejące drogi publiczne i projektowane drogi wewnętrzne.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie

- rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §8 i 9 uchwały;
 - 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
 - 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
 - 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §12 uchwały;
 - 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
 - 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej;
 - 8) w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §12 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. W planie nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona przez przyległe drogi publiczne oraz projektowane drogi wewnętrzne;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §12 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 19 czerwca 2017 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej. Po uwzględnieniu pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, które zostały zawiadomione pismem z dnia 18 sierpnia 2017 r., kolejno projekt został przekazany Gminnej

Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2019 r. do 17 lipca 2019 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 31 lipca 2019 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 16 lipca 2019 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2019 r. do 31 października 2019 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 15 listopada 2019 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 15 października 2019 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 14 lipca 2022 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 29 lipca 2022 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 4 lipca 2022 r. projekt planu został przekazany do uchwalenia.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §12 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowawanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowawanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jak i podstawowego środka transportu – zostało spełnione, ponieważ w projekcie planu projektowana zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako uzupełnienie lub kontynuacja, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych. Ponadto w celu zapewnienia spójności i ciągłości projektowanych układów komunikacyjnych wprowadza się tereny dróg wewnętrznych, jako uzupełnienie;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Santok Uchwałą Nr XLIX/387/18 z dnia 27 września 2018 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Santok *Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Santok*.

Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgromadzonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Z przeprowadzonej *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Santok* wynika, iż:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok (uchwała Nr XXVII/180/2005 z dnia 17 marca 2005 r.) jest w znacznej części nieaktualne i wymaga aktualizacji w oparciu o nowe uwarunkowania oraz dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Santok są w części nieaktualne; szczególnie plany uchwalone przed wejściem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego przyjmuje się potrzebę ich zmiany;
- 3) przyjmuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę, dla których odbywa się największy ruch inwestycyjny;
- 4) przyjmuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu z wnioskami wynikającymi z *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Santok, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż projekt planu przyniesie wpływy do budżetu Gminy Santok.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 30 stycznia 2017 r. Wójt Gminy Santok ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. W dniu 18 sierpnia 2017 r. do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”, wpłynęły jednak wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, w tym wymogi zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko, został przygotowany projekt planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 czerwca 2019 r. do 17 lipca 2019 r. Do projektu planu wpłynęło 7 uwag. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 31 lipca 2019 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 16 lipca 2019 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2019 r. do 31 października 2019 r. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 15 listopada 2019 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 15 października 2019 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 14 lipca 2022 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 29 lipca 2022 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 4 lipca 2022 r. projekt planu został przekazany do uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Tereny objęte planem w miejscowości Wawrów planuje się przeznaczyć pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług, które obsługiwane będą przez istniejące drogi publiczne i projektowane drogi wewnętrzne. Przez obszar opracowania przechodzą linie elektroenergetyczne najwyższego i średniego napięcia. W strefie technicznej od linii elektroenergetycznej 220 kV wyznaczono tereny zieleni, zgodnie z obowiązującym Studium.

Analizowany obszar obejmuje powierzchnię ponad 9 ha, na którym występują grunty orne klasy IIIb, IVb oraz tereny mieszkaniowe. W związku z projektowanym zainwestowaniem gruntów IIIb klasy bonitacyjnej, konieczne było przeprowadzenie procedury przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wnioskowane grunty rolne, przeznaczone pod nowe tereny zainwestowane w projekcie planu, zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz terenów komunikacyjnych. Projekt planu otrzymał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze pismem nr GZ.tr.602.62.2018 z dnia 16 kwietnia 2019r.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.