

UCHWAŁA NR...../...../.....
RADY GMINY SANTOK
z dnia ... stycznia 2020 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w zawiązku 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I
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 XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Santok.

§ 2. 1. Uchwała 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.

§ 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
- 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.

§ 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 II **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu 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/U – 3MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) pozostałe, nie wymienione 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 dla terenów MN/U nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² i szerokość frontu 25 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² i szerokość frontu 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 150 m² i szerokość frontu 5 m dla zabudowy szeregowej;
- 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, prostopadłe oraz równoległe 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 scalania 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,
 - c) 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) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) 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 postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej, w tym nie mniej niż 1

- miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 rozpoczętych miejsc parkingowych,
- b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej;
- 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) 1% dla terenów: KDW;
- 2) 30% dla terenów: MN/U.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U – 3MN/U ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) usługi nieuciążliwe.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza o wysokości do 6m;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place;
- 7) oczka wodne i urządzenia melioracji.

5. 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) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości, grafitu lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym.

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

§ 16. 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 IV **Ustalenia końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

I

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

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 bariera mogłyby być budynki o przeznaczeniu magazynu, 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 rozważnie podejść na etapie wprowadzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do ustalenia 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.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia ... stycznia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga, co następuje:

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

a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....
Przewodniczący Rady Gminy