

**UCHWAŁA NR LXII/540/2023  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 14 czerwca 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok  
w miejscowości Janczewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 9 ust. 1, 3 i 3a oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego uchwałą nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 04 maja 2022 r.

§ 2. Granice obszarów objętych częściową zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok zostały przedstawione na załączniku Nr 1, stanowiącym integralną część uchwały.

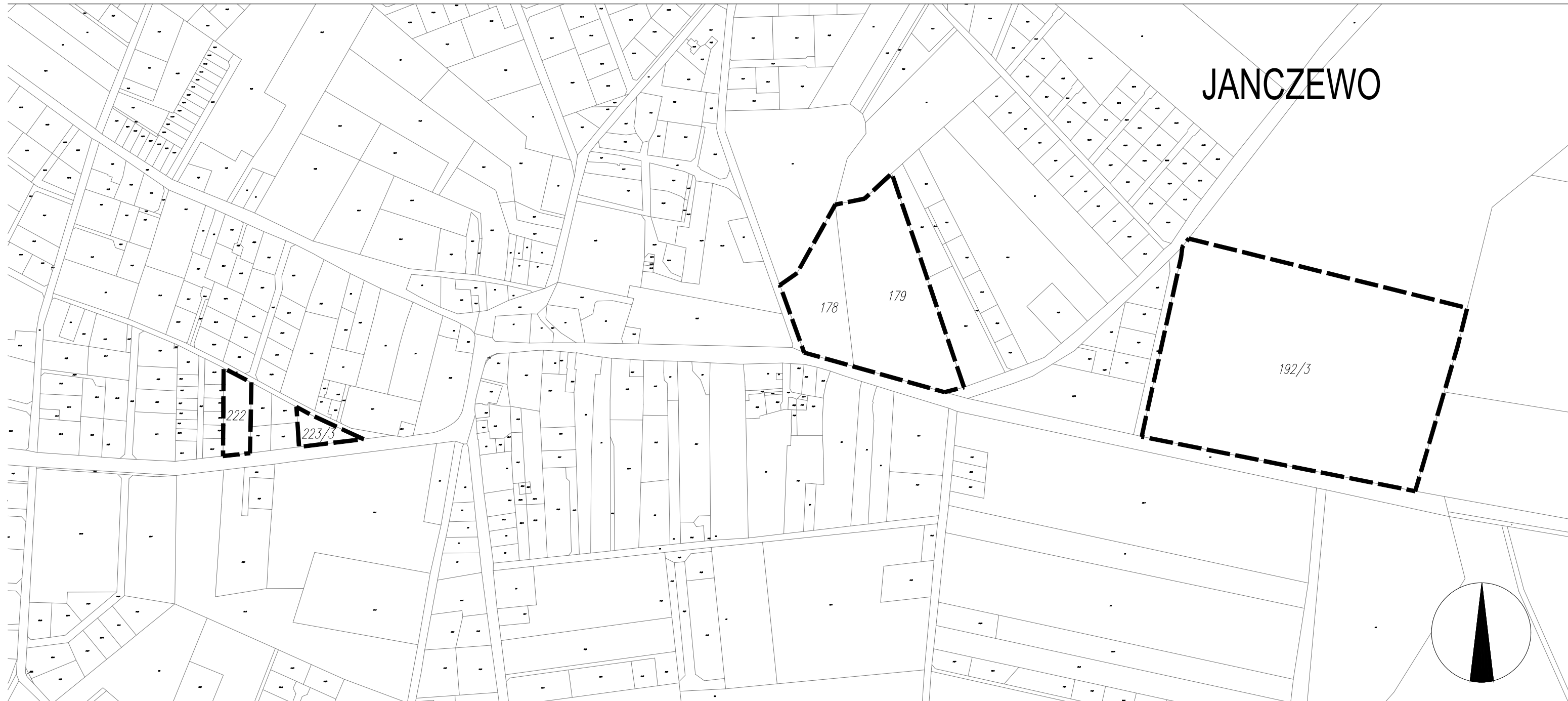
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Santok.

Przewodniczący Rady Gminy

**Renata Nowosad**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXII/540/2023  
RADY GMINY SANTOK  
Z DNIA 14 CZERWCA 2023 r.



 GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## Uzasadnienie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Janczewo**

Tereny objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia częściowej zmiany studium obejmują działki ewid. Nr: 222, 223/3, 178, 179 oraz 192/3 (część) i są położone w Janczewie. Łącznie mają one powierzchnię 14 ha. Każda z działek ma dostęp do drogi wojewódzkiej nr 158 przebiegającej przez Janczewo.

W chwili obecnej na działkach ewid. Nr: 222, 223/3, 178, 179, zgodnie z obowiązującym od 2012 roku planem miejscowym, można realizować zabudowę mieszkaniową wolnostojąca lub bliźniaczą oraz usługi o maksymalnej powierzchni do 180 m<sup>2</sup>. Działka 192/3 jest przeznaczona na funkcję rolniczą bez możliwości zabudowy. Obowiązujące studium sankcjonuje zapisy obowiązującego planu miejscowego.

Mając na względzie wnioski, dotyczące umożliwienia lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży pow. 200 m<sup>2</sup>, należy dokonać analizy dotyczącej optymalnej lokalizacji tego typu usług oraz wyboru miejsca na nie przeznaczonego. Proces taki odbywa się dwuetapowo, najpierw poprzez zmianę studium a następnie zmianę planu miejscowego (dla wszystkich przedmiotowych terenów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XX/145/12 z dnia 24 maja 2012 roku).

Wstępnie dokonano wyboru potencjalnych lokalizacji z których, w toku prac planistycznych z uwzględnieniem partycypacji społecznej, wybrana zostanie jedna lub więcej lokalizacji umożliwiających lokalizację zabudowy usługowej.

Należy przy tym wskazać, iż w toku prac planistycznych projekt zmiany studium będzie podlegał weryfikacji organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania, stąd nie przesądza się na obecnym etapie o jego szczegółowych zapisach. Zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie zmiany studium poprzez złożenie uwag na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.). Treść wniosków i uwag będzie natomiast rozpatrywana w szczególności przy uwzględnieniu uwarunkowań o charakterze formalno-prawnym, środowiskowym, technicznym oraz ekonomicznym.

Po analizie zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, stwierdza się, że nie występuje konflikt pomiędzy tymi zapisami a zmianami postulowanymi do wprowadzenia w studium gminy.

### **2. Zakres prac planistycznych**

Zakres prac planistycznych będzie uwzględniał elementy określone w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

### **3. Podsumowanie**

Mając na względzie powyższe informacje, Rada Gminy Santok uznaje za zasadne przystąpienie do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Janczewo. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej. Uchwalenie zmiany studium zapewni możliwość wyboru optymalnej lokalizacji dla nowej zabudowy usługowej oraz racjonalnego sposobu zagospodarowania terenów w miejscowości Janczewo, następnie sporządzenie zmiany planu miejscowego oraz finalnie zwiększy potencjał gospodarczy gminy.