

Projekt

z dnia 13 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2024 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/495/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Janczewo, zmienioną uchwałą Nr LXV/548/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r., po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym krzewów i zieleni wysokiej tj. drzew osiagających wysokość powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie; minimalna szerokość pasa zieleni wynosi 5m.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 składający się z 3 arkuszy;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 2) tereny elektrowni słonecznych oznaczone na rysunku planu symbolami PEF1, PEF2 oraz PEF3;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR oraz 3KR.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wymagania dotyczące geometrii dachów oraz kolorystyki i materiału pokrycia, określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat i wykuszy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy przyjęta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość 27 m.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się strefę izolacyjną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na terenie której:
 - a) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych, wiat oraz kontenerów,
 - b) nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
- 2) dla obszaru stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą gruntów rolnych oraz działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu oraz przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i ogólnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 3);
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:
 - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
 - b) dopuszcza się skablowanie linii po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w lit. c nie ma zastosowania;
- 2) ustala się iż cały teren 1U zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy, w obrębie której po uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej:
 - a) zakładów wytwarzających artykuły żywności,
 - b) zakładów zbiorowego żywienia,
 - c) zakładów przechowujących artykuły żywności;

- 3) w obrębie strefy o której mowa w pkt 2) zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 5) obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów spalinowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych;
- 6) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,4;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połąci od 25° do 45°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych poza granicami planu.

§ 12. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów spalinowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych;
- 6) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

- 3) dopuszcza się lokalizację wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) budynki należy lokalizować równolegle lub prostopadłe do przyległego do terenu odcinka ul. Głównej;
- 5) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,0;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45° pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat oraz dachów o kącie nachylenia połaci do 15°.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg położonych w granicach i poza granicami planu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 5000 m².

§ 13. 1. Ustala się tereny elektrowni słonecznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF** oraz **3PEF**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację elektrowni słonecznej wraz infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację, poza strefą izolacyjną i korytarzem technicznym, kontenerów związanych funkcjonowaniem elektrowni słonecznej oraz magazynowaniem energii w niej wytworzonej;
- 4) dopuszcza się lokalizację wiat poza strefą izolacyjną i korytarzem technicznym.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię elektrowni słonecznej:
 - a) w terenie 1PEF do 27 ha,
 - b) w terenie 2PEF do 25 ha,
 - c) w terenie 3PEF do 25 ha;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat o maksymalnej powierzchni 5% powierzchni działki budowlanej z dachami o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych w granicach i poza granicami planu.

§ 14. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego minimalnie 20 m.

§ 15. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** oraz **3KR**, dla których:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość minimalnie 6 m.

Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 16. W granicach planu traci moc uchwała Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

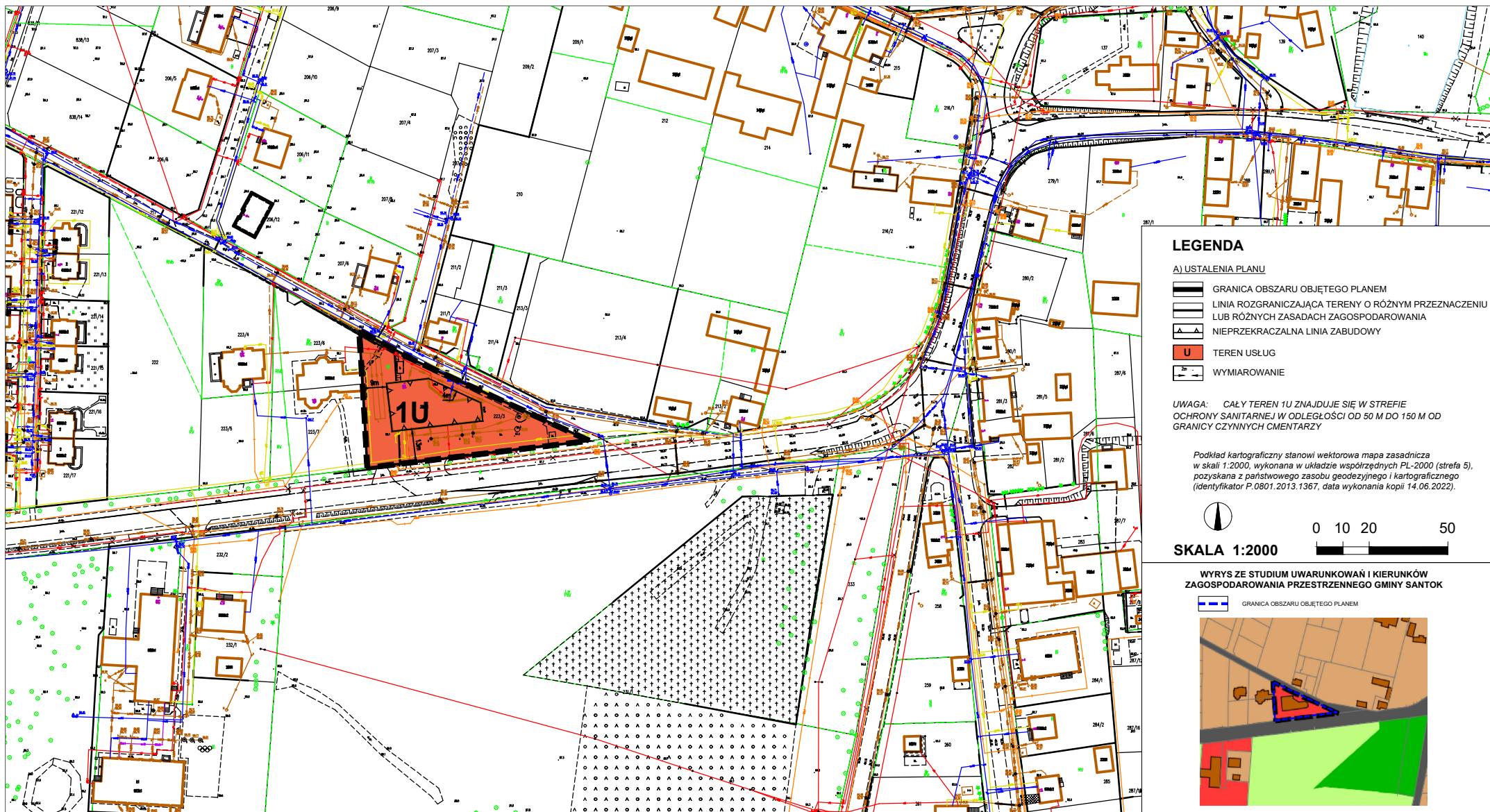
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Skrobański

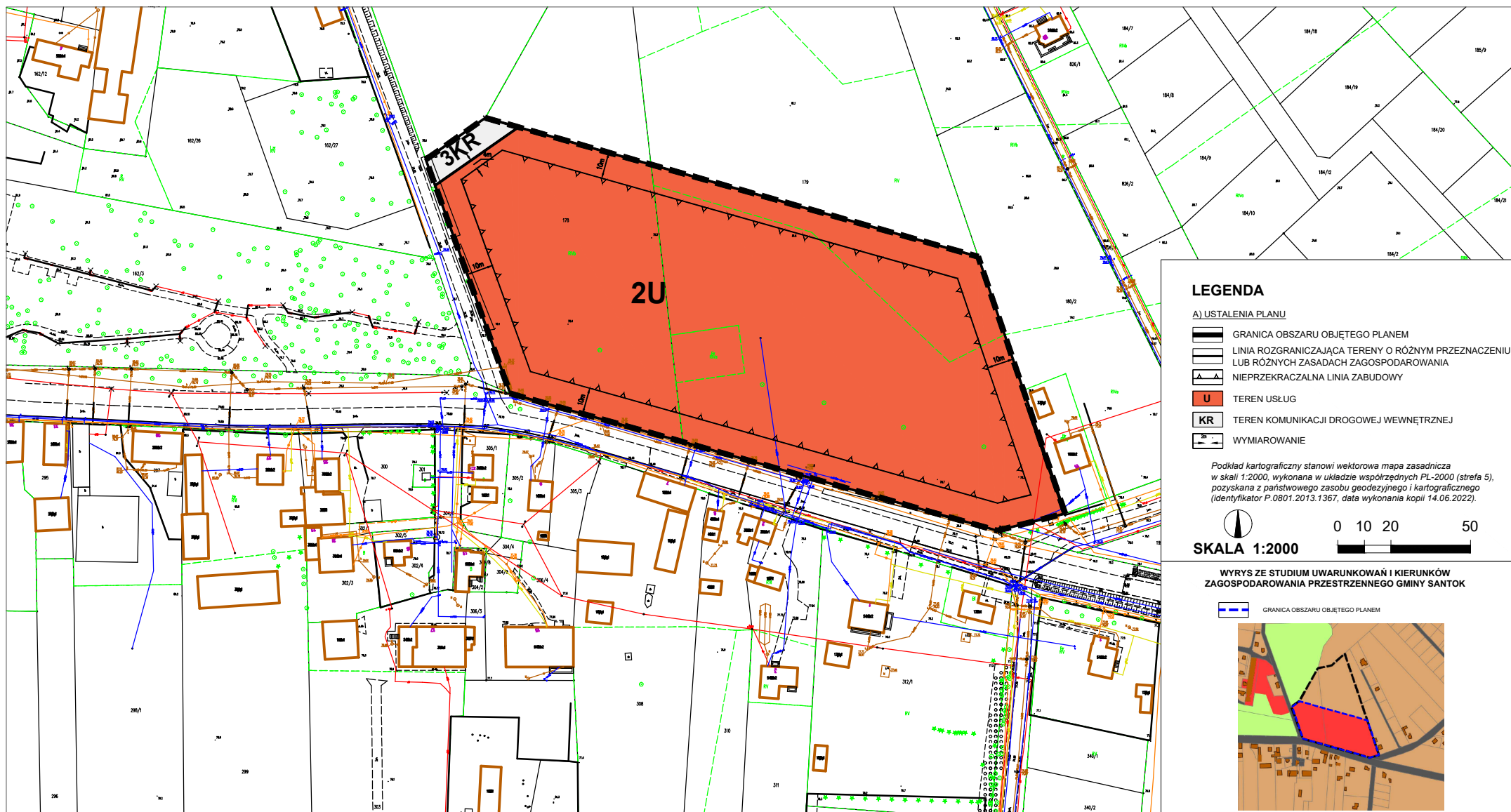
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANCZEWO W GMINIE SANTOK - CZĘŚĆ 1

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUSZ 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SANTOK
Z DNIA



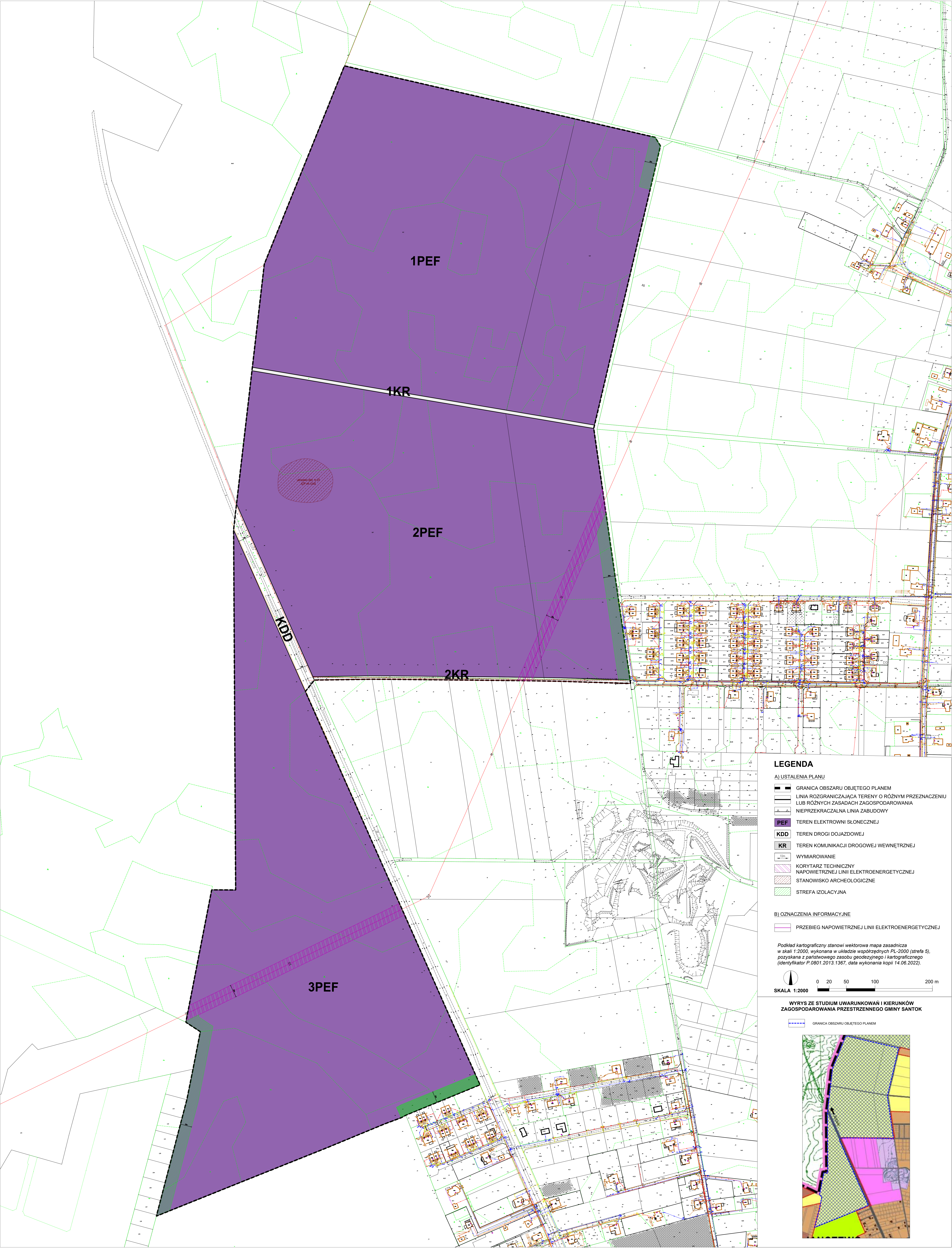
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI JANCZEWO W GMINIE SANTOK - CZĘŚĆ 1

ZAŁĄCZNIK NR 1
ARKUŚZ 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SANTOK
Z DNIA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI JANCZEWO W GMINIE SANTOK - CZĘŚĆ 1

Załącznik nr 1
Arkusz 3
do uchwały nr
Rady Gminy Santok
z dnia



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego w dniach od 15 marca 2024 r. do 04 kwietnia 2024 r. do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w nieprzekraczalnym terminie do 19 kwietnia 2024 r. wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne.

2. W rozstrzygnięciu z dnia 29 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Santok rozpatrzył wniesioną uwagę jako nieuwzględnioną.

§ 2. Rada Gminy Santok rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi z dnia 19.04.2024 r. (data wpływu 19.04.2024 r.) dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części działki nr ewid. 178 i 179 (obręb Janczewo). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok (uchwała Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 2024 r.) zakłada na przedmiotowym terenie lokalizację zabudowy usługowej natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczny z założeniami Studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Wszelkie koszty dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w przedmiotowym terenie, są następstwem przyjęcia uchwały Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo.

§ 3. W związku z powyższym Rada Gminy Santok nie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2024 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 93,5 ha położonego w miejscowości Janczewo obejmującego trzy enklawy (przedstawione na rysunku planu – arkusz nr 1, nr 2 oraz nr 3). Umożliwi to racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr LVII/495/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Janczewo i była zmieniona uchwałą Nr LXV/548/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 2024. Dokument wykazuje ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Analiza została przyjęta uchwałą Nr XXX/294/2021 Rady Gminy Santok z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

Na obszarze objętym planem ustala się:

- tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** oraz **2U**;
- tereny elektrowni słonecznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF** oraz **3PEF**,
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obszarów przeznaczonych do procedury scalania i podziału, a także zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń.

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Na terenach 1U oraz 2U w Janczewie plan umożliwia realizację zabudowy usługowej o parametrach zabudowy analogicznych jak w planie przyjętym w roku 2012. Na terenach 1PEF, 2PEF i 3PEF plan określa przeznaczenie wiodące związane z usługami oraz produkcją energii ze źródeł odnawialnych (elektrownia słoneczna). Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Ścisłe określenie terenów, na których może być realizowana zabudowa, wynika z przesądzeń kierunkowych oraz granicy rozwoju zabudowy wskazanych w studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu umożliwi wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania dla gruntów rolnych położonych na północny zachód od Janczewa – jako elektrownia słoneczna. Wzdłuż istniejącej oraz

planowanej zabudowy mieszkaniowej jest przewidziany bufor zieleni izolacyjnej. Z kolei tereny usługowe zlokalizowane przy ul. Głównej w Janczewie stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, a także geometria i kolor dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Przedmiotowy obszar znajduje się poza terenami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *O ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz.U z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).

Ponadto uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas *I-III* oraz grunty leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, w postaci zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, które zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Nie występują natomiast dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

W granicach planu nie występują tereny objęte ochroną przez hałasem. Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

W granicach ustalonych stref ochrony sanitarnej (teren 1U) od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy obowiązują stosowne zakazy i ograniczenie związane lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów zbiorowego żywienia oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Z kolei w korytarzach technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii, przy czym zakaz ten nie ma zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

W granicach planu nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych lub zagrożone powodziami lub podtopieniami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntów terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży będzie mogła zostać naliczona opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w stawce 30%. Przewiduje się także stopniowy wzrost

dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę usługową oraz elektrownię słoneczną, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Szczegółowe skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych.

7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji terenów komunikacyjnych stanowiących cel publiczny o jakim mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz.U. z 2023, poz. 344 ze zm.).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Santok nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) potrzeby interesu publicznego

Planowane funkcje są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt niniejszego dokumentu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą 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*.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową. Ustalenia planu zawierają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Santok.

Naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Santok o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga spełniające wymogi formalne, która została przez Wójta Gminy Santok rozpatrzona jako nieuwzględniona.

15) zasady właściwego kształtowania zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w miejscowości Janczewo i od kilkunastu lat podlega presji osadniczej. W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa (dotyczy terenów usług) powstanie na zasadzie uzupełnienia istniejącej i rozwijającej się obecnie struktury funkcjonalnej. Będzie zatem dobrze skomunikowana z siecią istniejących dróg publicznych.

Gmina Santok posiada stałą komunikację publiczną, której przystanki są zlokalizowane w granicach planu albo w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco i precyzyjnie określone w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych. Spełniają przez to wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

16) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wszelkie koszty dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w przedmiotowym terenie, są następstwem przyjęcia uchwały Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Santok został poddany analizie w prognozie skutków finansowych.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok (część 1). Dokument spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.