

**Projekt**

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY SANTOK**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru  
położonego w miejscowości Wawrów – etap A**

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. 2024 poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LIV/480/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów (z późn. zm.), Rada Gminy Santok uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, 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 (z późn. zm.).

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu 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.** Plan obejmuje część obszaru w obrębie ewidencyjnym Wawrów w gminie Santok, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg;
- 5) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych;

6) przeznaczenia terenów.

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

3. Obszar planu objęty jest koncesją nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski - Międzychód”, ważną do dnia 14.09.2046 r.

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

- 1) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 5) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 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** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 10) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Santok w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów;
- 11) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ-UE-UK.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość 6 m,
  - b) maksymalną liczbę kondygnacji 2,
  - c) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°,
  - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

- 1) nakaz 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 faktycznie zainwestowanych wymagających ochrony przed hałasem, ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 6) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

**§ 10.** W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem 1UZ-UE-UK wyznacza się jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z niepełnosprawnością.

**§ 12.** W zakresie **kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**, ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług dla terenu 1UZ-UE-UK;
- 2) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 1, miejsca postojowe sumują się;
- 3) ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 1;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenu 1UZ-UE-UK powierzchnię nowo wydzielonych działek 1000 m<sup>2</sup> oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż 18 m;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania 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 linii rozgraniczającej teren drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępu:
  - 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.

**§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) pasy technologiczne o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego na terenie 1UZ-UE-UK.

**§ 15. 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 odbudowę, rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej,
  - c) dopuszcza się budowę linii niskiego napięcia 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych;
- 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) z istniejących gazociągów,
  - b) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację sieci gazowej,
  - c) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm,
  - d) 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 zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,

d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach;

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 nieposiadających 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: obsługę komunikacyjną terenu **1UZ-UE-UK** z przyległej drogi zbiorczej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicami planu – etap A.

**§ 16.** 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.

**§ 17.** W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 1% dla terenu **1UZ-UE-UK**.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ-UE-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny usług gastronomii;

2) tereny usług nauki;

3) tereny usług sportu i rekreacji;

4) tereny usług biurowych i administracji.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) garaże i/lub budynki gospodarcze, zgodnie z §7 pkt 4 uchwały;

- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) zieleń urządzoną, w tym place zabaw, wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 4) dojazdy o szerokości minimalnej 5 m;
- 5) tereny komunikacji pieszej i/lub rowerowej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 14 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01,
  - b) maksymalny – 2,8;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Santok

**INSPEKTOR**  
ds. gospodarki przestrzennej  
*mgr inż. Magdalena Zagróbka*

**p.o. Kierownika**  
Referatu Gospodarki Przestrzennej  
*Maciej Gramza*

**Sekretarz Gminy Santok**  
*Alicja Cierach*

**AGATA SMOROWIŃSKA**  
advokat



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE SANTOK OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI WAWRÓW - ETAP A



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../... RADY GMINY SANTOK Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLII/412/2022  
RADY GMINY SANTOK Z DNIA 4 MAJA 2022 R. (ZE ZM.)



## LEGENDA

- GRANICA GMINY SANTOK
- SKŁONY
- Strefy zagospodarowania przestrzennego:
- STREFA ZARZĄDOWY WIEJSKICH I WIELKOPOLSKICH
- STREFA ZARZĄDOWY WIEJSKICH I WIELKOPOLSKICH
- STREFA OSIEDLACY I WIELKOPOLSKICH
- STREFA KRAJOWA
- STREFA OBIĘTOŃ KULTURY
- STREFA URODZAJNA
- STREFA PRZEDSIĘWZĘCIA
- STREFA PRZEDSIĘWZĘCIA
- STREFA PRZEDSIĘWZĘCIA (GOSPODARSTWA)
- STREFA INFRASTRUKTURY
- STREFA DROG
- STREFA ROLNICZA
- STREFA LEŚNA
- STREFA ZBIORNICZYSTWA NATURALNEGO
- STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH

0 125 250 500 m SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## LEGENDA

### OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach):  
odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny, szerokości terenów dróg
- pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych

### PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UZ-UE-UK teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

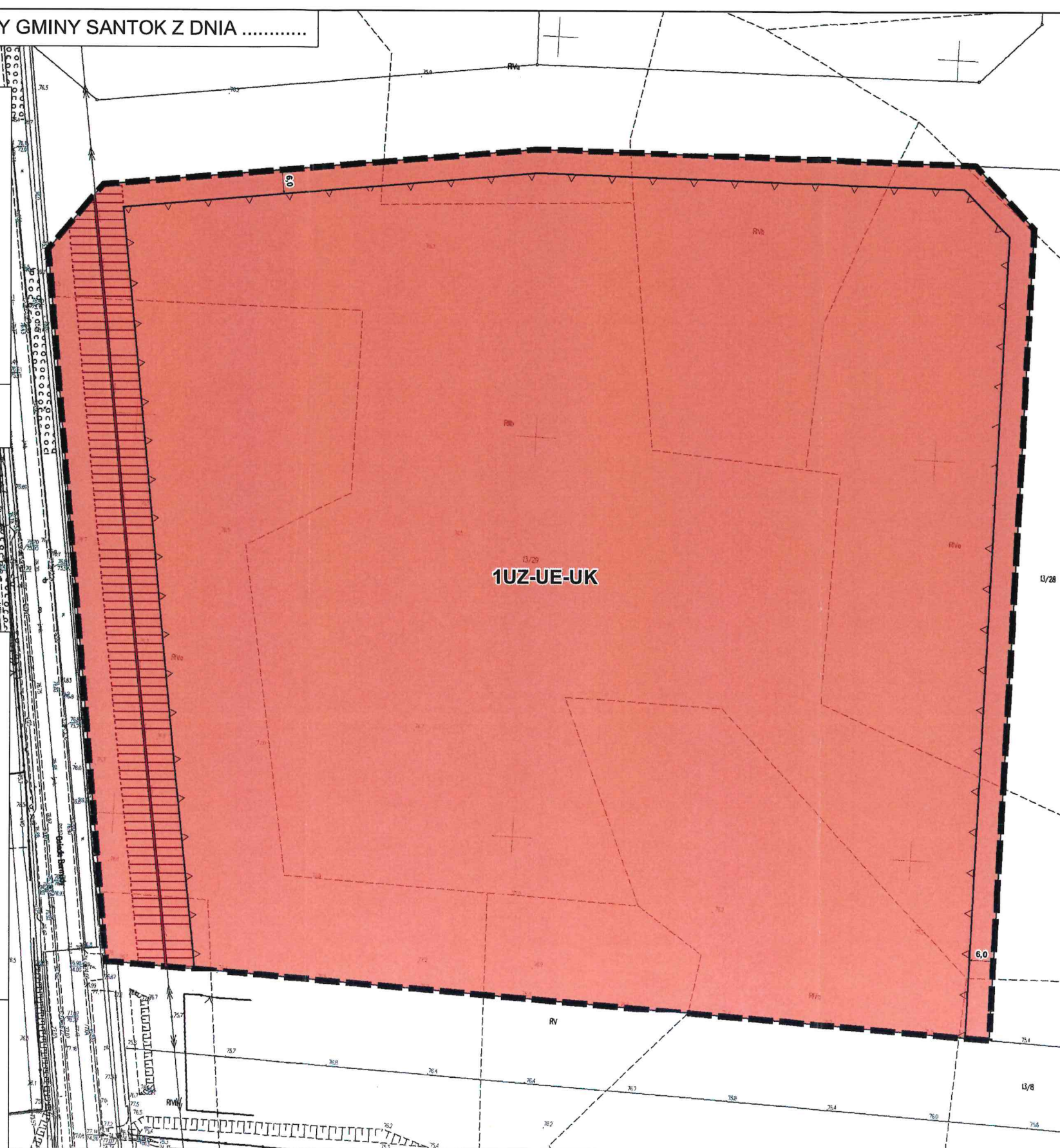
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/15 EPSG: 2176

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ POCHODZI  
Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO  
W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Santok

z dnia ..... 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. 2024 poz. 1130 z późn. 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 (Dz. U. 2023 poz. 1688), Rada Gminy Santok zarządza, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX/379/2022 Rady Gminy Santok z dnia 16 lutego 2022 r. (z późn. zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 7 kwietnia 2025 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono do dnia 22 kwietnia 2025 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A, nie wniesiono uwag, w związku z tym uwag nie rozstrzyga się.

Przewodniczący Rady Gminy  
Santok

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Santok

z dnia ..... 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. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Santok.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu środków pomocowych, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy  
Santok

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Santok

z dnia.....2025 r.

### **Dane przestrzenne**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok  
obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A

### 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. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIV/480/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów (z późn. zm.), zwanego 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) form ochrony przyrody;
- 2) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 3) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 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. (z późn. zm.), zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

### 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 §7 uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów pod rozwój zabudowy, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań środowiskowych;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;

- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały;
- 7) 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;
- 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczania 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;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - 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 §15 uchwały. Obsługa komunikacyjna terenu została zapewniona przez przylegające drogi publiczne (zbiorcze, dojazdowe) oraz wewnętrzne;
- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W projekcie zapewniono skomunikowanie terenu poprzez tereny dróg publicznych, wyznaczone w zakresie etapu B miejscowego planu;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 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;
- 12) zapewnienia udziału w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 8 lipca 2022 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej. Po uwzględnieniu pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, 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 17 marca 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 22 kwietnia 2025 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 7 kwietnia 2025 r. projekt planu został przekazany do uchwalenia;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy zakresu planu objętego etapem A.

**3. 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 przygotowywanego 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 §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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 przygotowywanego 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.

**4. 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 – nie dotyczy zakresu planu objętego etapem A;
  - 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:
    - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wyznaczenie w planie nowej zabudowy w miejscach zlokalizowanych w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonym w Studium;
    - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

**5. 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 XXX/294/2021 z dnia 10 marca 2021 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.

Sporządzona *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok* wskazuje na:

- 1) Konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największym ruchu inwestycyjnym;
- 3) Aktualizację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu z wnioskami wynikającymi z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, min. związanych z budową sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Inwestycje te mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu środków pomocowych, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Szczegóły znajdują się w sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych.

#### **7.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 27 stycznia 2023 r. Wójt Gminy Santok ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek osoby fizycznej (dotyczący lokalizacji fotowoltaiki na terenach rolnych). Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Rozpatrując złożone wnioski oraz uwzględniając 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. W związku z wymogiem uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne dla znacznej części terenów objętych planem, podzielono zakres projektu planu na etap A oraz etap B. Zakresem etapu A objęto teren 1UZ-UE-UK (działka nr 13/29 obręb Wawrów), który docelowo ma zostać przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego. Dla wskazanego w etapie A obszaru została również wydana wcześniej zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 stycznia 2010 r. znak GZ.tr.057-602-449/09). Ponadto w zakresie objętym etapem A uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia organów. W dniu 10 marca 2025 r. opublikowano ogłoszenie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2025 r. do 7 kwietnia r. W dniu 7 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi w terminie do dnia 22 kwietnia 2025 r. Kolejno projekt planu - etap A został przekazany do uchwalenia.

#### **8.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Obszar objęty projektem planu znajduje się w obrębie Wawrów w gminie Santok, na północ od drogi wojewódzkiej nr 158. Teren objęty zakresem etapu A planuje się przeznaczyć pod realizację inwestycji celu publicznego: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki. Przez teren 1UZ-UE-UK przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym. Obsługa komunikacyjna terenu 1UZ-UE-UK zostanie zapewniona przez przylegającą od zachodu drogę klasy zbiorczej, od wschodu drogę klasy dojazdowej oraz od północy i południa drogi wewnętrzne. Wszystkie przylegające do terenu 1UZ-UE-UK drogi objęte są zakresem

etapu B miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów.

Dla wskazanego w etapie A obszaru została wydana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 stycznia 2010 r. znak GZ.tr.057-602-449/09).

#### **9.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. 2024 poz. 1130 z późn. 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 ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

