

Projekt

z dnia 16 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 25.09 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 222 w Janczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/494/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru stanowiącego działkę nr ew. 222 w miejscowości Janczewo, 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 działki 222 w Janczewie.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć 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.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 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 teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U ;

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. W zakresie ochrony środowiska i przyrody 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 nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;

§ 6. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 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) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 8) 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 iż część terenu 1U zlokalizowana 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;

2) w obrębie strefy o której mowa w pkt 1) zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy.

§ 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: 0,35;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 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 0,7;
- 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 nachyleniu połaci do 15°.

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

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m².

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. 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.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Santok

Tomasz Skrobański

WÓJT GMINY SANTOK

p.o. Kierownika
Referatu Gospodarki Przestrzennej i Łojze/Ludniewski

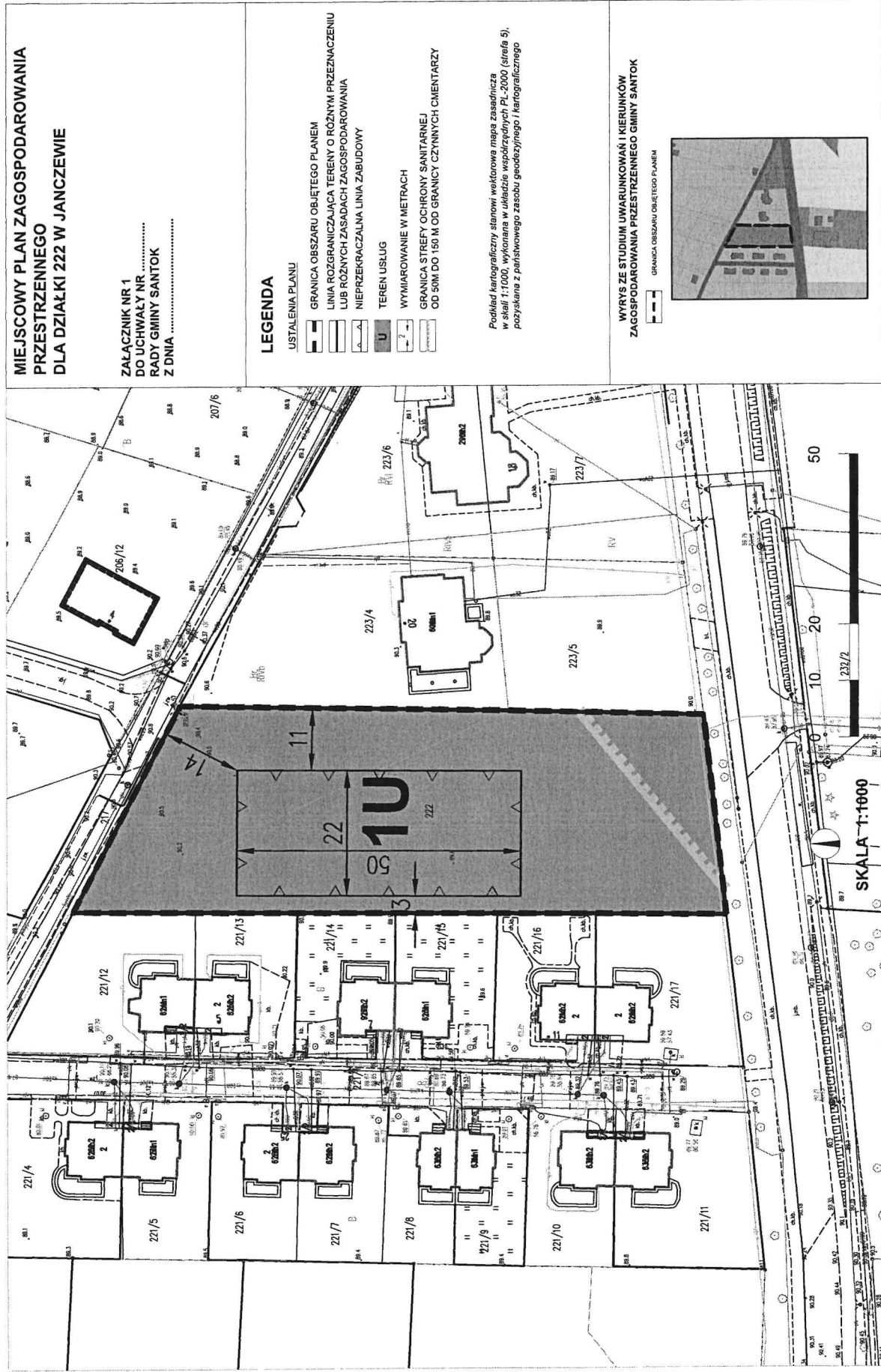
Maciej Gramza

INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

mgr inż. Magdalena Zagróbka

Agata
Smorowińska

Digitally signed by
Agata Smorowińska
Date: 2025.09.16
13:40:19 +02'00'



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI 222 W JANCZEWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SANTOK
Z DNIA

- LEGENDA**
- USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - TEREN USŁUG
 - WYMIAROWANIE W METRACH
 - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD 50M DO 150 M OD GRANICY CZYNNYCH CIENIARZY
- Podkład kartograficzny stanowi wektorowa mapa zasadnicza w skali 1:1000, wykonana w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 5), pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Santok

z dnia 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do wyłożonego w dniach od 16 maja 2025 r. do 09 czerwca 2025 r. do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w nieprzekraczalnym terminie do 24 czerwca 2025 r. wpłynęły 3 uwagi spełniające wymogi formalne.

2. W rozstrzygnięciu z dnia 04 lipca 2025 r. Wójt Gminy Santok rozpatrzył wniesione uwagi jako nieuwzględnione.

§ 2. 1. Rada Gminy Santok rozstrzyga o uwagach nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Santok w sposób następujący:

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu wszystkich 3 uwag, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Santok.

3. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia przedstawione jest w uzasadnieniu do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 222 w Janczewie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Santok

z dnia 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 222 w Janczewie nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. 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 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. 1130 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. 0,37 ha położonego w miejscowości Janczewo obejmującego teren dz. ewid. nr 222. Przyjęcie planu umożliwi to racjonalny rozwój i uzupełnienie struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była Nr LVII/494/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru stanowiącego działkę nr ew. 222 w miejscowości Janczewo.

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 r. 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 2024 r. poz. 1130 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 teren zabudowy usługowej oznaczony w tekście oraz na rysunku planu symbolem 1U.

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 terenie 1U plan umożliwia realizację zabudowy usługowej kosztem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej która była funkcją podstawową w planie przyjętym w roku 2012. W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń m.in. 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

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* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).

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 nie znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, nie występują również 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.).
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.
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 wzrost wartości gruntów. 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 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 2024, poz. 1145 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

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, 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 w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

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 dobrze skomunikowana z siecią istniejących dróg publicznych.

Gmina Santok posiada stałą komunikację publiczną, której przystanki są zlokalizowane poza granicami planu. 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 działki 222 w Janczewie” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

UZASADNIENIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Do wyłożonego w dniach od 16 maja 2025 r. do 09 czerwca 2025 r. do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w nieprzekraczalnym terminie do 24 lipca 2025 r. wpłynęły 3 uwagi spełniające wymogi formalne. Uwagi zostały przedstawione w wykazie stanowiącym załącznik do dokumentacji planu. Żadna ze złożonych uwag nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Santok oraz przez Radę Gminy Santok.

Uwaga 1 – złożona w dniu 23.06.2025 (nieuwzględniona).

Uzasadnienie:

Ustalanie sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznych kompetencji samorządu terytorialnego, w tym przypadku Rady Gminy Santok.

Zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego gminy. Ponadto ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. ochrony środowiska, zdrowia, ochrony przed hałasem czy przepisami prawa budowlanego.

Wszystkie ustalenia i zapisy planu są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa (co zostało potwierdzone na etapie procedury uzgadniania i opiniowania projektu) w związku z czym decyzja o lokalizacji zabudowy usługowej na działce ewid. nr 222 w Janczewie (gmina Santok) leży w wyłącznej kompetencji organów samorządu lokalnego.

Uwaga złożona w dniu 23.06.2025 nie zawiera informacji lub dowodów potwierdzających zawarte w niej tezy dotyczące możliwego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu czy spadku wartości nieruchomości. Nigdzie również nie zostały zdefiniowane pojęcia “problemów z parkowaniem”. Ewentualne zwiększenie ruchu samochodowego (drogowego) nastąpi bez względu na sposób zagospodarowania terenu niemniej w żadnym przypadku nie zwalnia to zarządcy drogi od regulacji zasad poruszania się na drogach publicznych i przestrzegania przepisów odrębnych.

Zagadnienie określone jako “wpływ na dotychczasowy charakter tej okolicy” również nie może być podstawą do rezygnacji z przyjętych założeń planu ponieważ teren nie jest objęty ochroną krajobrazową i nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Janczewo podlega dynamicznym zmianom antropogenicznym o zwiększonym natężeniu przez ostatnie 30-40 lat i jego pierwotny “wiejski” charakter został bezpowrotnie utracony. Lokalizacja funkcji usług stanowi jedynie kolejny etap przemian przestrzennych rozpoczętych pod koniec XX wieku.

Uwaga 2 – złożona w dniu 24.06.2025 (nieuwzględniona).

Uzasadnienie:

Ustalanie sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznych kompetencji samorządu terytorialnego, w tym przypadku Rady Gminy Santok.

Zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego gminy. Ponadto ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. ochrony środowiska, zdrowia, ochrony przed hałasem czy przepisami prawa budowlanego.

Wszystkie ustalenia i zapisy planu są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa (co zostało potwierdzone na etapie procedury uzgadniania i opiniowania projektu) w związku z czym decyzja o lokalizacji zabudowy usługowej na działce ewid. nr 222 w Janczewie (gmina Santok) leży w wyłącznej kompetencji organów samorządu lokalnego.

Uwaga złożona w dniu 24.06.2025 nie zawiera informacji lub dowodów potwierdzających zawarte w niej tezy dotyczące możliwego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu czy spadku wartości

nieruchomości. Uciążliwe zapachy czy zanieczyszczenie odpadami nie są przedmiotem ustaleń czy analiz związanych ze sporządzaniem planu miejscowego. Zagadnień tych nie obejmuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga 3 – złożona w dniu 25.06.2025 (nieuwzględniona).

Uzasadnienie:

Ustalanie sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznych kompetencji samorządu terytorialnego, w tym przypadku Rady Gminy Santok.

Zapisy planu miejscowego muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego gminy. Ponadto ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. ochrony środowiska, zdrowia, ochrony przed hałasem czy przepisami prawa budowlanego.

Wszystkie ustalenia i zapisy planu są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa (co zostało potwierdzone na etapie procedury uzgadniania i opiniowania projektu) w związku z czym decyzja o lokalizacji zabudowy usługowej na działce ewid. nr 222 w Janczewie (gmina Santok) leży w wyłącznej kompetencji organów samorządu lokalnego.

Uwaga złożona w dniu 25.06.2025 (data nadania 24.06.2025) nie zawiera informacji lub dowodów potwierdzających zawarte w niej tezy dotyczące możliwego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu czy spadku wartości nieruchomości.

Minimalne odległości nowej zabudowy czy miejsc do parkowania od granicy działki czy zabudowy sąsiedniej regulują przepisy odrębne. Realizacja ustaleń planu nie może być sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Ewentualne zwiększenie ruchu samochodowego (drogowego) nastąpi bez względu na sposób zagospodarowania terenu niemniej w żadnym przypadku nie zwalnia to zarządcy drogi od regulacji zasad poruszania się na drogach publicznych i przestrzegania przepisów odrębnych. W kompetencji samorządu pozostaje decyzja czy potencjalna zmiana natężenia ruchu wywołana zamianą sposobu zagospodarowania jest akceptowalna czy nie.

Każda zabudowa oddziałuje na krajobraz. Wysokość planowanej zabudowy jest podobna do ustalonej w dotychczas obowiązującym planie. Maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy w projekcie planu jest dwukrotnie mniejsza niż w dotychczas obowiązującym planie (jest 0,35 a było 0,70 w planie z 2012 roku) natomiast minimalna pow. biologicznie czynna w projekcie jest o 5% większa niż w dotychczas obowiązującym planie (jest 0,25 a było 0,20 w planie z 2012 roku). Pozostaje do rozstrzygnięcia przez samorząd lokalny decyzja czy potencjalna nowa ingerencja i jej skala będą dopuszczalne czy nie.

Zasada dobrego sąsiedztwa dotyczy procedury decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a nie planu miejscowego.

Proporcje ilości powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia dotyczące zagospodarowania wód opadowych i roztopowych uniemożliwiają odprowadzenie wód na tereny sąsiednie. Zagadnienia dotyczące emisji ciepła nie są przedmiotem analiz i ustaleń planów miejscowych. Zagadnienia dotyczące emisji spalin regulują przepisy odrębne.

Ustalenia planu miejscowego muszą się ograniczać do zakresu opisanego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Zagadnienia dotyczące sprzedaży alkoholu wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

