

Projekt

z dnia 28 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Głównej 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXV/549/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie, 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 przy ulicy Głównej w Janczewie.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków lub wiat;
- 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 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) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

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,
- e) główne zbiorniki wód podziemnych,
- f) tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody,
- g) tereny podlegające ochronie przed hałasem.

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) 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) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się umiejscawiania klimatyzatorów na zachodnich ścianach budynków;
- 5) ustala się iż wjazdy i miejsca do parkowania dla obsługi logistycznej i zaopatrzenia należy lokalizować od wschodniej strony zabudowy.

§ 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 oraz kontenerów,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) ustala się obowiązek nasadzeń szpaleru drzew osiagających wysokość co najmniej 10m w fazie dorosłej;
 - d) z wyjątkiem rejonu zjazdów drogowych cała strefa musi umożliwiać naturalną vegetację roślin oraz retencję wód powierzchniowych;
- 2) w granicach planu 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. 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) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- 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) ustala się obowiązek zapewnienia, w granicach własnej działki, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN700 relacji Szczecin - Lwówek – rok budowy 2015 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
 - b) DN1000 relacji Goleniów - Lwówek – rok budowy 2022 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie.

§ 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 otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,8;
- 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. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi przyległej do terenu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².

§ 12. 1. Ustala się teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-INS**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub stacji paliw płynnych;
- 2) funkcje wymienione w pkt 1) mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,8;
- 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. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przyległej do terenu;
- 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej przyległej do terenu.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².

§ 13. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

§ 14. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 15. 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.

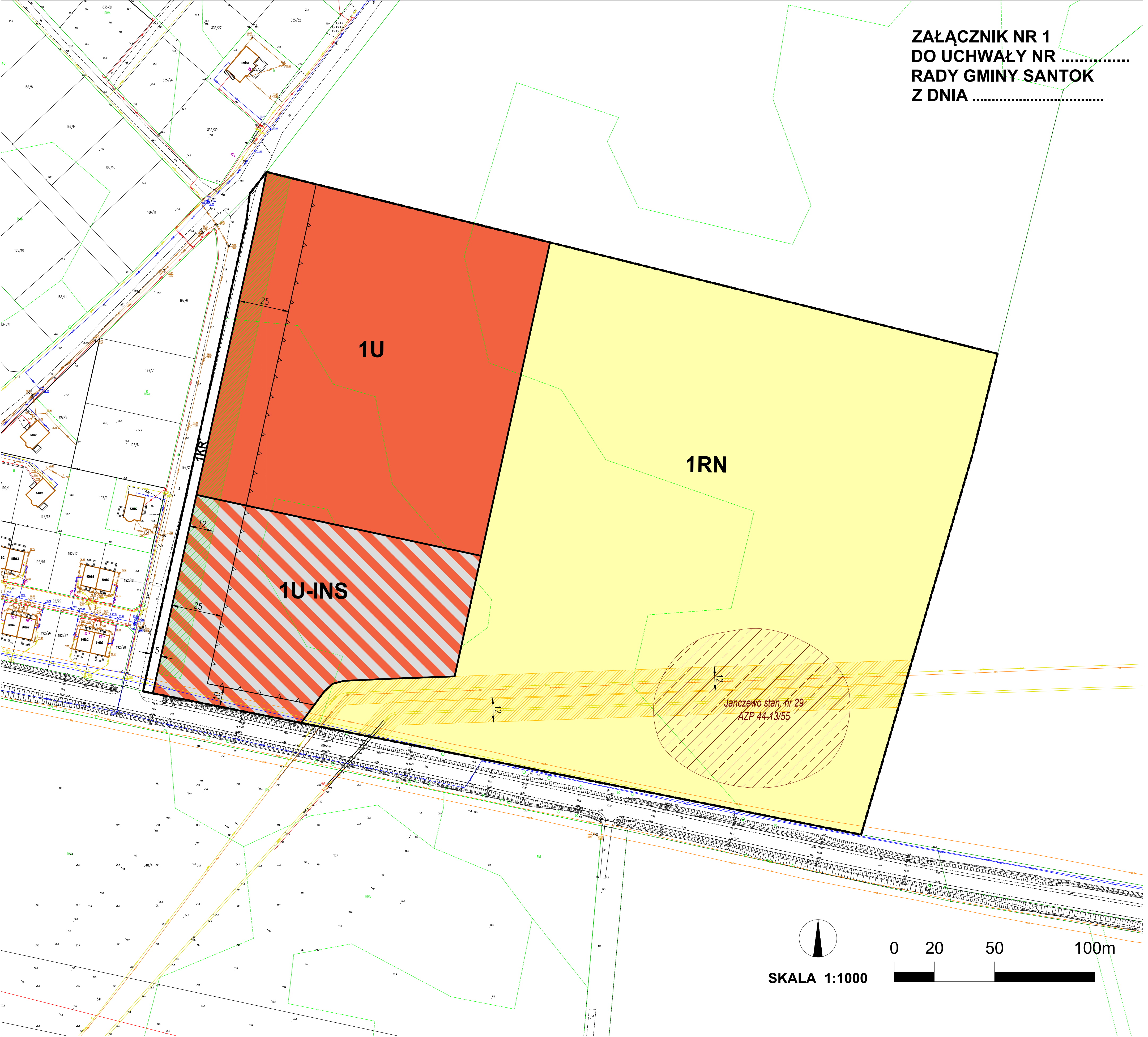
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Santok

Tomasz Skrobański

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY ULICY GŁÓWNEJ W JANCZEWIE



LEGENDA

A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U** TEREN USŁUG
- U-INS** TEREN USŁUG LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE W METRACH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA IZOLACYJNA
- B) OZNACZENIA INFORMACYJNE
- STREFA KONTROLOWANA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- STREFA ZABUDOWY USŁUG
- STREFA ROLNICTWA

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do poddanego konsultacjom społecznym projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 16 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r. projektu planu, wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne.

2. Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 01 września 2025 r. do 30 września 2025 r. projektu planu, wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne.

3. Wójt Gminy Santok nie uwzględnił w projekcie planu złożonych uwag.

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

2. Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwag złożonych do projektu planu przy ulicy Głównej w Janczewie.

3. Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia przedstawione jest w uzasadnieniu do uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2025 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej 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.....2025 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 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. 9,5 ha położonego we wschodniej części miejscowości Janczewo. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr LXV/549/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie.

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 (t.j. 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 usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

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. Kształt i wielkość działek ewidencyjnych, struktura własnościowa oraz dostęp do drogi publicznej są powodem braku konieczności ustaleń w zakresie scalania.

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 oraz 1U-INS w Janczewie plan umożliwia realizację nowej zabudowy o parametrach dostosowanych do lokalnych warunków oraz sąsiedztwa. Ścisłe określenie terenów, na których może być realizowana zabudowa, wynika z uwarunkowań oraz granicy rozwoju zabudowy wskazanej w studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu umożliwi wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania dla gruntów rolnych położonych na wschód od Janczewa – zabudowa usługowa oraz stacja paliw. Planowane zagospodarowanie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Wzdłuż istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej jest przewidziany bufor zieleni izolacyjnej. Z kolei tereny usługowe zlokalizowane przy ul. Głównej w Janczewie stanowią domknięcie 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 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, który został przedstawiony 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 ze 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.

Z kolei w korytarzach technicznych wzdłuż istniejących gazociągów wyznaczone zostały strefy kontrolowane zabezpieczające istniejącą infrastrukturę.

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu umożliwiają 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.

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 (t.j. 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 oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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.

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

Do poddanego konsultacjom społecznym projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga spełniająca 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 która 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.

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 „przy ulicy Głównej w Janczewie” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przypadku realizacji ustaleń planu należy spodziewać się zwiększenia dochodów do budżetu z tytułu podatków.

UZASADNIENIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 16 maja 2025 r. do 24 czerwca 2025 r. projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne. Uwaga została przedstawiona w wykazie stanowiącym załącznik do dokumentacji planu. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Santok oraz przez Radę Gminy Santok.

Uwaga 1 – złożona w dniu 19.05.2025 (nieuwzględniona).

Uzasadnienie:

Złożona uwaga porusza cztery zagadnienia których uzasadnienie nieuwzględnienia jest następujące:

1. Rowy melioracyjne stanowią element sieci kanalizacji deszczowej (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 6 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 1049/18 oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 sierpnia 2019 r. II SA/Łd 355/19) w związku z czym uwaga jest niezasadna.
2. Minimalna wielkość działek na poziomie 3000m² pozwoli zapobiec nadmiernemu rozproszeniu zabudowy. Rozdrobnienie działek na eksponowanym krajobrazowo terenie (wjazd do Janczewa) może doprowadzić do obniżenia walorów krajobrazowych lub lokalizacji usług o niskim standardzie.
3. Linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej powinna być możliwie podobna do linii na której są zlokalizowane budynki w najbliższym sąsiedztwie. Sąsiednia zabudowa jest zlokalizowana 12 m od drogi.
4. Ilość kondygnacji nie jest obowiązkowym ustaleniem planu. Dozwolona jest dowolna liczba kondygnacji w ramach ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy

Do poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 01 września 2025 r. do 30 września 2025 r. projektu planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga spełniająca wymogi formalne. Uwaga została przedstawiona w wykazie stanowiącym załącznik do dokumentacji planu. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Santok oraz przez Radę Gminy Santok.

Uwaga 2 – złożona w dniu 30.09.2025 (nieuwzględniona). Uwaga złożona przez ten sam podmiot oraz o identycznej treści co uwaga z dnia 19.05.2025 r.

Uzasadnienie:

Złożona uwaga porusza cztery zagadnienia których uzasadnienie nieuwzględnienia jest następujące:

1. Rowy melioracyjne stanowią element sieci kanalizacji deszczowej (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 6 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 1049/18 oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 9 sierpnia 2019 r. II SA/Łd 355/19) w związku z czym uwaga jest niezasadna.
2. Minimalna wielkość działek na poziomie 3000m² pozwoli zapobiec nadmiernemu rozproszeniu zabudowy. Rozdrobnienie działek na eksponowanym krajobrazowo terenie (wjazd do Janczewa) może doprowadzić do obniżenia walorów krajobrazowych lub lokalizacji usług o niskim standardzie.

3. Linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej powinna być możliwie podobna do linii na której są zlokalizowane budynki w najbliższym sąsiedztwie. Sąsiednia zabudowa jest zlokalizowana 12 m od drogi.
4. Ilość kondygnacji nie jest obowiązkowym ustaleniem planu. Dozwolona jest dowolna liczba kondygnacji w ramach ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy