

Projekt

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

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego w gminie Santok  
obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15, po stwierdzeniu, że nie naruszenia on ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, (uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/180/2005 z dnia 17 marca 2005r. Rady Gminy Santok).

**§ 2.** Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 500 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

**DZIAŁ I.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, pokazaną na rysunku planu, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od linii rozgraniczających dróg, w jakiej można sytuować obiekt budowlany; obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, ganki wejściowe, galerie, werandy, tarasy, wiaty, schody zewnętrzne, pochylnie, detale architektoniczne, itp.;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **pas technologiczny** - należy przez to rozumieć pas terenu (o szerokości 80 metrów, po 40 metrów od osi linii 400 kV relacji Plewiska – Krajnik w obu kierunkach) dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian obiektów budowlanych na powierzchnię terenu;

- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:500, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z § 3 pkt 1;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć wielogatunkowe, zwarte nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych w tym żywoploty;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby; dotyczy to także działalności produkcyjno – usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Gminy Santok Nr X/71/15 z dnia 17 września 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15.

§ 6. 1. 1. Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni ok. **3,5 ha**.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach wsi Wawrów.

3. Przedmiotowy obszar obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Gorzów Wlkp. – Międzychód” nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r.

§ 7. Granice obszaru objętego planem stanowiące granice zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 8. Ustala się przeznaczenie:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
- 2) **KP** – tereny zabudowy garażowej;
- 3) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 9. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w uchwale, oznaczono na rysunkach planu liniami ciągłymi.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w **Rozdziale 9**.

§ 11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, ustala się możliwość występowania funkcji mieszkaniowej i usługowej, łącznie i rozdzielnie.

§ 12. Nakaz obsadzenia terenów **1MN/U** i **2MN/U** zielenią izolacyjną szerokości min. 1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 14. 1. 1. Na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z odpowiednim planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 15. Zakazuje się gromadzenia i odprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób umożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe, określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 17. 1. 1. Na obszarze objętym planem z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) wolnostojących urządzeń reklamowych;
- 2) lokalizacji reklam na ogrodzeniach, balustradach, oknach i dachach budynków;
- 3) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budów;
- 4) ogrodzeń o przęsłach pełnych prefabrykowanych - betonowych i żelbetowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> zlokalizowanych wyłącznie na elewacji budynków;
- 2) realizację szyldów o powierzchni nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na elewacjach budynku.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, drewno, metal) o maksymalnej wysokości ogrodzenia frontowego: 1,80 m.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 19. 1. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne: Wawrów stan. 12AZP 44-12/3, dla którego na rysunku wyznaczono strefę ochrony archeologiczno - konserwatorskiej.

2. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do, którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Nie ustala się.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 7.**

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

§ 20. 1. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U ustala się:

- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi jako wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) realizację zabudowy usługowej nieuciążliwej jako wolnostojącej lub wbudowanej w budynek mieszkalny;
- 3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5, minimalnie 0,1;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie do 9,00 m;
- 7) dachy dwuspadowe, ponadto: a.z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia od 25° do 45°; b.plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń; c.usuła się stosowanie pokryć z dachówki, w kolorze grafitowym.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** dopuszcza się:

- 1) podpiwniczenie budynków;
- 2) lokalizowanie garaży na samochody osobowe w parterach i piwnicach budynków;
- 3) sytuowanie od strony tereny 1KDW miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 5) realizację obiektów małej architektury oraz obiektów użytkowych (miejsce rekreacji);
- 6) nasadzenia zieleni izolacyjnej.

**§ 21. 1.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP** ustala się:

- 1) realizację budynków garażowych wolnostojących lub szeregowych;
- 2) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,60, minimalnie 0,25;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość: a.maksymalnie I kondygnacja nadziemna, b.do 9,00 m;
- 6) dach dwuspadowy o nachyleniu od 25° do 45° z zastrzeżeniem, że musi nawiązywać do kąta nachylenia połaci dachowej oraz do rodzaju pokrycia jak w budynkach sąsiednich.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP** dopuszcza się:

- 1) realizację parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem **§ 28** uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **2KP**;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków w granicy zgodnie z przepisami prawa;
- 4) nasadzenia zieleni izolacyjnej z zastrzeżeniem **§ 28** uchwały w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem **2KP**.

**§ 22. 1.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy **6,00 m** od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się lokalizowanie zabudowy stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 1.

3. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy takich części budynku jak okapy, gzymsy oraz balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP**, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **6,00 m** od linii rozgraniczających z drogami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. 1** Na obszarze objętym planem, ustala się stosowanie kolorystyki elewacji w kolorze białym, lub jasnych odcieniach beżu i szarości.

2. Budynki mieszkalne i usługowe należy sytuować główną kalenicą dachu równoległe do drogi oznaczonej symbolem **1KDW**.

3. Budynki garażowe na terenach oznaczonych symbolem **1KP**, **2KP** i **3KP** dopuszcza się sytuować główną kalenicą dachu równoległe lub prostopadłe do drogi oznaczonej symbolem **1KDW**.

**§ 25.1.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się obowiązek zapewnienia min. **1** miejsca postojowego, w obrębie każdej z działek budowlanej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia min. **3** miejsc postojowych w przypadku realizacji budynku wyłącznie z funkcją usługową z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych urządzonych w ramach pomieszczeń garażowych w budynkach mieszkalnych.

4. Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem **1MN/U** i **2MN/U** ustala się z drogi **1KDW**.

5. Obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem **1KP**, **2KP** i **3KP** ustala się z drogi **1KDW**.

**§ 26.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się realizację drogi wewnętrznej przy realizacji której należy zachować:

- 1) szerokość zgodnie z rysunkiem planu – 10,00 m;
- 2) lokalizację jezdni lub innych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 3) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDW** dopuszcza się: a. lokalizację chodnika dla pieszych oraz ścieżki rowerowej, b. realizację zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia oraz pozostałych elementów wyposażenia dróg i ulic.

## **Rozdział 8.**

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

*Nie ustala się.*

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 27.1.1.** W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy:
  - wolnostojącej – 25,00 m,
  - bliźniaczej – 14,00 m,
  - szeregowej – 5,00 m.
- 2) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** i **2MN/U** dla zabudowy:
  - wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - szeregowej – 150 m<sup>2</sup>.

3) kąt dla nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się zachowanie kąta 90° pomiędzy co najmniej jednym bokiem działki a frontem działki z tolerancją +/-15°.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się podział nieruchomości, mający na celu wydzielenie działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z uzbrojeniem terenu oraz inne inwestycje celu publicznego, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z faktycznych potrzeb.

#### **Rozdział 10.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 28. Dla terenu objętego planem miejscowym znajdującym się pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Plewiska – Krajnik, wskazanym na załączniku graficznym, ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zakaz sytuowania hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m).

#### **Rozdział 11.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 29. 1. 1. Ustala się realizację infrastruktury technicznej, podłączonej do istniejącej poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) **ścieki komunalne:** dopuszcza się tymczasowo do zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) **wody opadowe i roztopowe:** docelowo do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do sieci ogólnospławnej, przy czym plan dopuszcza: a. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, w granicach nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny, b. zakazuje się powierzchniowego odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
- 3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowniczej;
- 5) **energia elektryczna:** dopuszcza się korzystanie z urządzeń znajdujących się poza granicami planu;
- 6) **ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

#### **Rozdział 12.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**Nie ustala się.**

#### **DZIAŁ III.**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 30. Dla terenu gruntów rolnych klasy IIIb o powierzchni 2,02 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze (decyzja z dnia 19 sierpnia 2002 r. znak GZ.tr.0515/602-359/02).

§ 31. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości ...%.

**§ 32.** Z dniem wejścia w życie przedmiotowej uchwały traci moc w części objętej niniejszym miejscowym planem, uchwała Nr III/22/2002 Rady Gmin Santok z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,  
 OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE SANTOK OBRĘB WAWRÓW, DLA  
 DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJI GRUNTÓW 15**

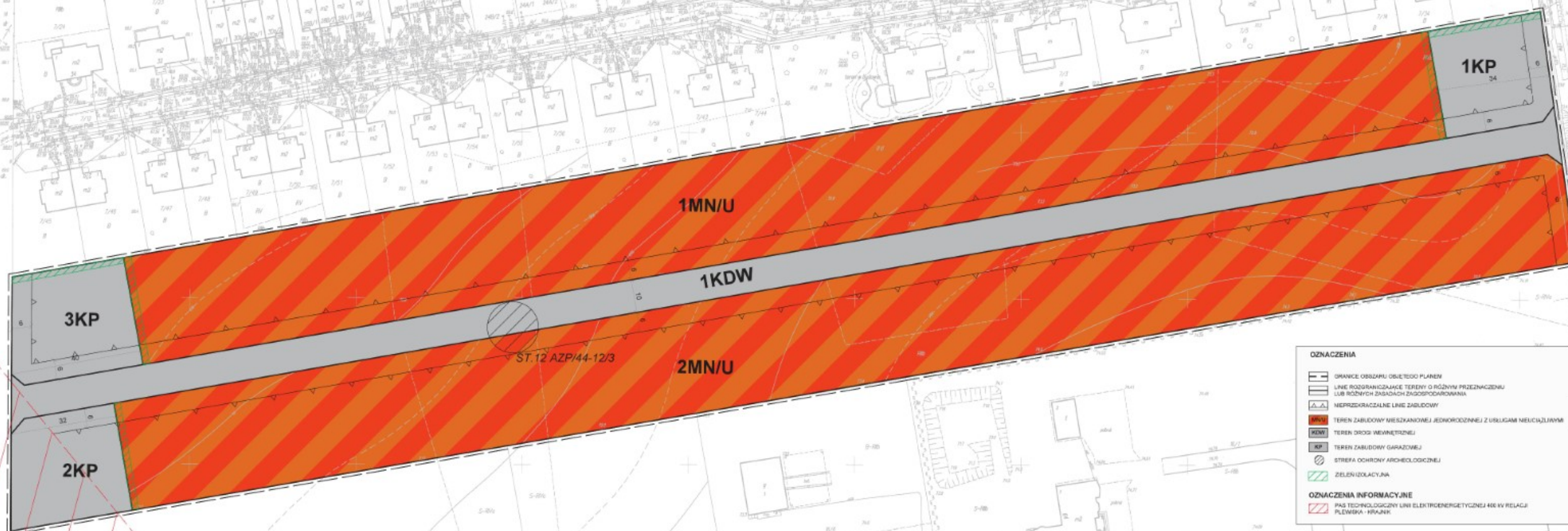
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
 NR .../2017  
 RADY GMINY SANTOK  
 Z DNIA ... 2017  
 OPUBL. W DZ.URZ.WOJ. LUBUSKIEGO, Z DNIA ... 2017 R.  
 POZ. ...

SKALA 1 : 500



MIASTO GORZÓW WIELKOPOLSKI

DROGA POWIATOWA 1408F



OZNACZENIA	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKRESACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEDZKAZALNE LINE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKOŚCIOWEJ Z USŁUGAMI MIESZKALNYMI
	TEREN DROGI AWANTURNICZEWI
	TEREN ZABUDOWY GARAZOWEJ
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	PAS TECHNICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV W RELACJI PŁEWISKA - HRANIK

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY SANTOK**

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Prewiska - Krajnik



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr ... /... /2017  
Rady Gminy Santok  
z dnia .... stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów,  
dla działki o numerze ewidencji gruntów 15**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 listopada 2016 r. do 19 grudnia 2016 r. W dniu 15 grudnia 2016 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono termin w którym były przyjmowane uwagi do projektu planu tj. do 11 stycznia 2017 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Gminy Santok nie podejmuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

.....  
(podpis Przewodniczącego Rady)

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

WYKAZ DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARU POŁOŻONEGO  
W GMINIE SANTOK OBREB WAWRÓW, DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCJI GRUNTÓW 15

L.p.	Data wpływu, uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Santok w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok Załącznik do uchwały Nr.../.../2017 z dnia ... 2017		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

.....  
(podpis Przewodniczącego Rady)

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr ..../..../....  
Rady Gminy Santok  
z dnia .....2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1

1. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych, przewidzianych w przedmiotowym planie miejscowym, nie obciążą budżetu gminy Santok.

§ 2

1. W planie nie ustala się terenów publicznych, których koszty realizacji miałyby w przyszłości obciążyć budżet gminy Santok.
2. Kosztami zagospodarowania terenów objętych planem, zgodnie z jego zapisami, obciążony będzie inwestor.

§ 3

1. Sposób realizacji ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należeć będą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie według obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

.....  
(Przewodniczący Rady)

**UZASADNIENIE**

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778 ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15 określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji	
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<p>Obszar opracowania planu położony jest w północno – zachodniej części gminy Santok przy granicy z miastem Gorzów Wielkopolski. Wschodnią granicę planu stanowi droga powiatowa nr 1406F. W sąsiedztwie planu znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz pracownicze ogrody działkowe i grunty użytkowane rolniczo.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XX/180/2005 z dnia 17 marca 2005 r. dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki kształtowania rozwoju przestrzennego jako obszary rozwoju funkcji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnej z usługami,</li> <li>- mieszkalnej jednorodzinnej,</li> <li>- komercyjnej przemysłu i składu</li> </ul> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.</p>
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	Z uwagi na występowanie różnych form architektonicznych zabudowy ustalono parametry zabudowy nawiązujące do terenów sąsiednich.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<p>Część działki objętej planem stanowią grunty klasy IIIb o powierzchni ok 2,02 ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolniczej, na etapie sporządzania planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2002 r., Nr III/22/2002 (Dz. Urz. Woj. Lub Nr 8 poz. 153 z 2003r.) o funkcji planu działalność produkcyjna i usługi komercyjne.</p> <p>W opracowywanym obecnie planie (zmiana planu z 2002 r.) w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na</p>

	<p>środowisko za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego, obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zakaz gromadzenia i doprowadzania ścieków komunalnych oraz innych substancji i materiałów w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego.</p> <p>Określano ponadto obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe.</p>
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne: Wawrów stan. 12AZP 44-12/3, dla którego w planie miejscowym uwzględniono strefę ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. Ponadto w planie określono sposób postępowania w przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem wskazując na przepisy odrębne w tym zakresie.</p>
Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<p>W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe.</p> <p>W przedmiotowym planie miejscowym ustalono obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie.</p>
Walory ekonomiczne przestrzeni	<p>Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: Położenie – bliskie usytuowanie względem dużego ośrodka miejskiego, sąsiedztwo z nieruchomościami już zainwestowanymi w podobny sposób, bezpośredni dostęp do dróg publicznych.</p> <p>Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w planie miejscowym.</p>
Prawo własności	<p>Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działka ewidencyjna znajdująca się w granicach opracowania planu miejscowego stanowi własność osób fizycznych.</p>
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	<p>Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.</p>
Potrzeby interesu publicznego	<p>Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren prywatny, który obecnie nie jest zabudowany. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz drogę wewnętrzną, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej</p>
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,	<p>Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej na całym</p>

w szczególności sieci szerokopasmowych	obszarze opracowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Realizacja infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie wraz z postępowaniem zagospodarowania terenów. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej z usługami wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też na terenie opracowania.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). W dniu 3 grudnia 2015 r. opublikowano ogłoszenie prasowe w Gazecie Wyborczej o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Gminy Santok, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.</p> <p>Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2016 r. do 19 grudnia 2016 r. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoiś, poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, poprzez ogłoszenie prasowe, które ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 10 listopada 2016 r. Obwieszczenie zostało także wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 15 grudnia 2016 r.</p> <p>W trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego, każda zainteresowana osoba, posiadała pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji.</p>
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości	Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych



	wody, do celów zaopatrzenia ludności	z gminnej sieci wodociągowej.
Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został określony zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Procedura planu miejscowego wszczęta została na wniosek inwestora. Na działkach graniczących z terenem opracowania planu miejscowego, realizowana jest już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Połączenie tych dwóch kompleksów stworzy harmonijną całość i uporządkuje formę zabudowy i uzbrojenia terenu. Ponadto wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego będzie miało istotny wpływ na poprawę dostępności nowej zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym poprawi znaczenie stan jakości życia użytkowników terenów sąsiednich, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej charakteryzującej się niską uciążliwością oraz wprowadzeniem nowych usług. Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała również pozytywny wpływ ekonomiczny na budżet gminy.
Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Z uwagi na główną funkcję terenu jaką jest funkcja mieszkaniowa, jednorodzinna z usługami przewiduje się wzrost natężenia ruchu spowodowanego realizacją ustaleń planu miejscowego. Projekt planu przewiduje budowę drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, która łączyć się będzie z drogą powiatową nr 1406F oraz drogą gminną usytuowaną na działce ozn nr ewid. 14 (przy granicy z miastem Gorzów Wlkp.) Zaproponowany układ komunikacyjny oraz sposób jego włączenia do dróg już istniejących powinien zaspokoić potrzeby komunikacyjne tego terenu.
	Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	W pobliżu obszaru opracowania funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, komunikacja autobusowa miejska Gorzowa Wielkopolskiego oraz komunikacja autobusowa podmiejska i międzymiastowa.
	Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Plan miejscowy zakłada w ramach projektowanej drogi wewnętrznej 1KDW realizację chodnika dla pieszych oraz ścieżkę rowerową.
	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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,	Nieruchomość oznaczona nr ewid. 15 objęta przedmiotowym planem miejscowym znajduje się w garncach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Ponadto w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości obowiązują plany miejscowe, które przewidują realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową usługową. W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, także zaopatrzoną w pełną infrastrukturę

		<p>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</p>	niezbędna do realizacji planowanej inwestycji.
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778 ze zm.)</p>	<p>Pkt 2</p>	<p>Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Santok, tj. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona przez Wójta Gminy Santok w 2010 r. Zgodnie z art. 32 ust 2, Wójt Gminy Santok przekazał Radzie Gminy Santok ww. analizę po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Rada Gminy Santok przyjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, uchwałą NR LIV/302/10 z dnia 30 czerwca 2010 r.</p> <p>W rozdziale 3, ww. analizy „Ocena aktualności planów miejscowych” stwierdzono, że plany miejscowe, które ze względu na czas ich sporządzania mogą budzić wątpliwości do ich zgodności z celami rozwoju i kierunkami zagospodarowania przestrzennego są weryfikowane w bieżących pracach planistycznych podejmowanych w oparciu o analizę składanych wniosków.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, na wniosek inwestora, wpisuje się w ustalenia ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Santok</p>	
	<p>Pkt 3</p>	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	

Wójt Gminy Santok

.....