

**UCHWAŁA NR XV/112/11
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 22 grudnia 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. gruntu 38/26 –
w obrębie Wawrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. § 1. 1. Zgodnie Uchwałą Nr LV/306/10 Rady Gminy Santok z dnia 22 lipca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok w obrębie Wawrów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki o numerze ewidencyjnym 38/26, obrębu Wawrów, zwana dalej planem.

2. Granice terenów objętych zmianą planu przedstawiono na mapie stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

3. Plan, o którym mowa w ust. 1. składa się z ustaleń zawartych w § 2 i 3 oraz rysunku wyszczególnionego w ust.2.

§ 2. Przepisy ogólne

1. Ustalenia planu obejmują:

1) Załącznik nr 1 (obręb Wawrów – działka nr ewid. gruntu 38/26).

a) Zasady zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem: U – zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa właścicieli.

b) Pas techniczny oznaczony symbolem EE – linii wysokiego napięcia.

c) Pas techniczny oznaczony symbolem KW – rezerwa na pas drogowy drogi wewnętrznej.

d) Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:500.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) Załączniki nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500,

2) Załącznik nr 2 – wyrys ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok”,

3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego,

4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

1) Nr LV/306/10 Rady Gminy Santok z dnia 22 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok, w obrębie Wawrów; zatwierdzonego uchwałą nr : III/23/98 Rady gminy Santok z dnia 27.XI.1998 roku.

2) Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia z dnia 17 marca 2005r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

3) Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4) Z uwagi na nie występowanie problematyki, plan nie określa:

a) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, z wyłączeniem terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

5. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenów - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony ustaleniami planu z dopuszczeniem nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki obiektów istniejących w części lub całości lub budowy obiektów nowych zgodnie z ustaleniami §3 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszary, na których dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych rozporządzeń i decyzji administracyjnych;
- 4) terenie jednostki urbanistycznej planu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym planu i symbolem urbanistycznym;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normatywne;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, z wyłączeniem usług: handlu o powierzchni sprzedażowej pow. 2000 m² dla jednego obiektu, obsługi komunikacji, sprzedaży paliw, naprawy i sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, miejsca obsługi podróży;
- 8) towarzyszące obiekty - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym lub niezbędne do jego prawidłowego użytkowania, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może być większa niż powierzchnia zabudowy obiektów o funkcji podstawowej na danym terenie;
- 9) szerokości budynków – należy przez to rozumieć mniejszy z gabarytów rzutu budynku;
- 10) długość budynków – należy przez to rozumieć większy z gabarytów rzutu budynku.
- 11) wysokość budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku od jego poziomu 0 = przyziemi po wykonaniu ewentualnej makroniwelacji niezbędnej do jego posadowienia; do kalenicy jego najwyższego dachu lub najwyższego punktu stropodachu.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole urbanistyczne określające przeznaczenie terenów.

7. Pozostałe elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 3. Przepisy szczegółowe: Na obszarze Załącznik nr 1 – działka nr ewid. gruntu 38/26 - obręb Wawrów objętym zmianą w planie ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U – teren usług Ustala się:

- 1) Ilość kondygnacji do pięciu,
- 2) Dach o normatywnym kącie nachylenia dostosowanym do konstrukcji obiektu usługowego,

- 3) Powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni działki ,
- 4) Pokrycie dachu normatywne - bez ograniczeń,
- 5) Poziom posadzki parteru min 15 cm nad poziom terenu po makroniwelacji poziomującej powierzchnie zabudowy,
- 6) Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkalnych jako towarzyszących usłudze podstawowej w zakresie niezbędnym,
- 7) Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży jako obiektów wolnostojących,
- 8) Uciążliwość usług ograniczona do granicy własnej działki,
- 9) Ogrodzenia do wys. 3 m ażurowe .

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu :

- 1) Obiekty wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy zaprojektować w sposób określony obowiązującym prawem i odpowiednimi przepisami wykonawczymi w tym techniczno – budowlanymi zapewniając, bezpieczeństwo konstrukcji, pożarowe, użytkowania, właściwe warunki higieniczne, zdrowotne, ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędność energii, normatywną izolacyjność cieplną przegród, warunki użytkowe – zgodnie z przeznaczeniem obiektu, przewody i urządzenia instalacji infrastruktury technicznej muszą być zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych i przypadkowymi uszkodzeniami mechanicznymi; Uwarunkowania przyrodnicze nie determinują w jakikolwiek istotny sposób realizacji projektowanego zagospodarowania.
- 2) W obszarach planistycznych nie stwierdzono konieczności zastosowania szczególnych ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania istotnych uciążliwości i zagrożeń środowiska w tym wynikających z celów, przedmiotu ochrony oraz integralności terytorialnej NATURA-2000.
- 3) Projektowanie i realizację przedsięwzięcia oprócz o rozwiązania ograniczające zmianę istniejących stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na jego specyfikę.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów niemieszkalnych pod linią energetyczną lub w jej pobliżu po spełnieniu normy PN-E-05100-1 oraz uzgodnieniu lokalizacji z polskimi Sieciami Energetycznymi – Zachód w Poznaniu jako eksploatatorem linii.
- 5) Zakazuje się lokalizowania pod linią 220 kV budynków przeznaczonych na pobyt ludzi powyżej 8 godzin.
- 6) Teren działki nie jest objęty obszarem ochrony naturalnego środowiska przyrodniczego NATURA 2000 i nie oddziałuje negatywnie na taki obszar.

3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) Wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej;
- 2) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem zobowiązany jest : -wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot do czasu wydania przez WKZ odpowiednich zarządzeń; - zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [WKZ] a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Santok.
- 3) Dla prac ziemnych w granicach odkrytego stanowiska archeologicznego zapewnić prowadzenie nadzoru archeologicznego w trakcie pracy uzyskując niezbędne pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Zasady obsługi obszaru planu w sieć infrastruktury technicznej:

Ustala się:

- 1) Dojazdy od strony ulicy publicznej,
- 2) Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego i planowanego wodociągu lub własnej studni głębinowej.

- 3) Kanalizacja sanitarna przejściowo do zbiornika bezodpływowego - docelowo do planowanej sieci komunalnej kanalizacji sanitarnej.
- 4) Kanalizacja deszczowa – odwodnienie powierzchniowe i do studzienek chłonnych.
- 5) Gaz- z istniejącej i planowanej sieci gazowej na warunkach podanych przez dostawcę.
- 6) Sieć telekomunikacyjna – na zasadach uzgodnionych z właścicielem sieci lub bezprzewodowa.
- 7) Energia elektryczna – zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej – w uzgodnieniu z właścicielem sieci.
- 8) Ogrzewanie obiektów – własne.

§ 4. Przepisy końcowe

1. Na obszarze objętym niniejszą zmianą uchyla się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok uchwalony Uchwałą nr : III/23/98 Rady Gminy Santok z dnia 27 listopada 1998 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego nr 2, poz.8 z 1999r.) w zakresie ustaleń objętych niniejszą uchwałą.

2. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu objętego niniejszą zmianą w planie ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.

3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy w Santoku.

Przewodnicząca Rady Gminy

Honorata Brzytwa

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/112/11

Rady Gminy Santok

z dnia 22 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

I. O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP GMINY SANTOK

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 póź. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga o uwagach wniesionych w trakcie wyłożenia projektu **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** działki nr ewid. gruntu 38/26 – w obrębie Wawrów, w terminie 14 dni po okresie wyłożenia.

W okresie wyłożenia oraz terminie 14 dni po wyłożeniu projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XV/112/11

Rady Gminy Santok

z dnia 22 grudnia 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
II. O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADY ICH FINANSOWANIA

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy na obszarze objętym ustaleniami planu związane są z realizacją kanalizacji sanitarnej.
2. W zakresie realizacji zaopatrzenia w wodę:
 - a) istniejąca sieć wodociągowa w drodze publicznej, do celów technologicznych z własnej studni głębinowej, nie przewiduje się nakładów ze środków gminnych;
3. W zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej przewiduje się:
 - a) budowę sieci kanalizacyjnej w ramach realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, grawitacyjnej z przyłączami w miejscowościach: Wawrów i przejściowo do zbiornika bezodpływowego inwestora.
 - b) kanalizacja deszczowa – odwodnienie powierzchniowe i do studzienek chłonnych – zadanie własne inwestora.
4. W zakresie inwestycji drogowych:
 - a) Lokalizacja inwestycji przy drodze publicznej, nie przewiduje się nakładów na modernizację istniejącej drogi dojazdowej wewnętrznej.
5. W zakresie inwestycji elektroenergetycznych przewiduje się:
 - a) modernizację istniejących sieci i urządzeń na podstawie zbilansowanych potrzeb.
6. W zakresie zasilania w gaz; według potrzeb inwestora z istniejącej i projektowanej sieci na podstawie warunków uzyskanych przez inwestora.
7. Powyższe zadania **finansowane będą częściowo ze środków pozabudżetowych** uzyskiwanych z różnych źródeł (fundusze unijne i inne, w tym środki prywatnych inwestora) przy udziale środków własnych gminy, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami o finansach publicznych.

Uzasadnienie

Zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami], w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przyczyn nieprzewidywalnych jak – tu: wynikających ze zmiany właściciela terenu posiadającego odmienne plany zagospodarowania przestrzennego swojego terenu niż ustalone w obowiązującym planie - określenie nowych, odpowiednich gospodarczosposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze podjęcia formalnej procedury zmiany ustaleń obowiązującego Planu - na podstawie uchwały Rady Gminy Nr LV/306/10 Rady Gminy Santok z dnia 22 lipca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok w obrębie Wawrów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działki o numerze ewidencyjnym 38/26, obrębu Wawrów.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wawrów [zatwierdzonego uchwałą nr: III/23/98 Rady Gminy Santok z dnia 27.XI.1998 roku] w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 dokonuje się na:

- Wniosek o dokonanie zmiany ustaleń planu , który wpłynął dnia: 15 kwietnia 2010 r. ze strony Przedsiębiorstwa Usługowo Handlowego „ ZOLTECH” Anna Domaszczyńska z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim [66-400] ul. Srebrna 5,
- Wnioskodawca uzasadnia konieczność zmiany planu - swymi zamiarami inwestycyjnymi na terenie będącym w jego dyspozycji prawnej.
- Zmiana dotyczy przeznaczenia terenu o ustalonej funkcji w zmienianym planie 2UX;
 - a) działalność produkcyjno-wytwórcza w tym rzemieślnicza,
 - b) bazy, składy i magazyny-hurtownie w tym handel,
 - c) obiekty mieszkaniowe towarzyszące w.w. przeznaczeniu terenu,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

na funkcje : usług, handlu, rekreacji, sportu i obiektów mieszkaniowych towarzyszących w/w przeznaczeniu terenu wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej oraz wymogów ustawy *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* postępowanie w sprawie przystąpienia do formalnej zmiany planu toczyło się z udziałem wnioskodawcy oraz wszystkich uprawnionych stron postępowania.

Przedmiotową działkę o powierzchni: 0,3001ha, stanowią: grunty oznaczone w ewidencji symbolem : RIIIb – 95m² , RV -1.434m² , RVI -1.472m² . Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r *O ochronie gruntów rolnych i leśnych* – teren uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne na etapie sporządzenia planu miejscowego podlegającego zmianie, zatwierdzonego uchwałą nr: III/23/98 Rady Gminy Santok z dnia 27.XI.1998 roku.

Załączniki:

[Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR XV/112/11](#)

[Załącznik nr 2 do UCHWAŁY NR XV/112/11](#)