

Projekt

z dnia 14 stycznia 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w rejonie linii kolejowej w miejscowości Płomykowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/317/2021 Rady Gminy Santok z dnia 9 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w rejonie linii kolejowej w miejscowości Płomykowo

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w rejonie linii kolejowej w miejscowości Płomykowo - zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. - wg załączonego na rysunku planu wyrysu.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jego integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki nr 2, 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego wyznaczonego planem obowiązują ustalenia ogólne wskazane w §2 oraz ustalenia szczegółowe wskazane w §3.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - oznaczony symbolem **MN**,
- 2) teren usług lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa - oznaczony symbolem **U,RU**,
- 3) teren wodociągów - oznaczony symbolem **W**,
- 4) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem **IT**,
- 5) teren elektroenergetyki - oznaczony symbolem **E**,
- 6) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie (terenie funkcjonalnym) - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym przewiduje się realizację budynków, w tym gospodarczych oraz garaży, wiat i altan, zgodnie z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 4 pkt 2 w odniesieniu do istniejącej zabudowy,
- 3) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków liczoną po zewnętrznym obrysie najniższej kondygnacji nadziemnej lub wyższej, w przypadku gdy jej obrys wykracza poza obrys kondygnacji najniższej,
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany w przepisach odrębnych uwzględniający również kondygnacje podziemne,
- 5) produkcji lub usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności produkcyjnej lub usługowej, która nie powoduje przekroczenia obowiązujących norm oraz standardów jakości środowiska (np. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, oddziaływanie komunikacji) w terenach otaczających taką produkcję lub usługi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) wewnętrznej komunikacji drogowej - należy przez to rozumieć wewnętrzne dojazdy w obrębie terenu funkcjonalnego zapewniające swobodną obsługę tego terenu lub umożliwiające potencjalny dojazd do ewentualnych nowych działek budowlanych wydzielonych z powierzchni tego terenu,
- 7) pasie technologicznym linii elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć pas terenu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście i na rysunku planu; w obrębie, którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu,
- 8) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej oraz edukacji ekologicznej i historycznej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów określone odpowiednim symbolem, oznaczeniem graficznym oraz nazwą,
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) wymiary.

4. W zakresie ustaleń funkcjonalno-przestrzennych dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wg oznaczenia graficznego na rysunku planu - w odległościach minimum: 20,0 m; 10,0 m i 5,0 m,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy całość lub część tej zabudowy zlokalizowana jest przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, nieprzekraczalną linią zabudowy stanowi lico ściany frontowej tej zabudowy, którego rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy nie może przekroczyć,
 - c) w przypadku rozbiórki istniejącej zabudowy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną w stosunku do nowej zabudowy, zgodnie z definicją tej linii określoną w ust. 2 pkt 2,
 - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku istnienia na sąsiedniej działce budowlanej zabudowy usytuowanej na granicy stykowej,
- 3) obowiązek:

- a) ochrony konserwatorskiej istniejących stanowisk archeologicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) utrzymania granic pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), dla których obowiązują ograniczenia ich zagospodarowania i użytkowania, o których mowa w pkt. 4 lit. a) - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
 - c) zachowania budowli drenarskich i melioracyjnych (rowów, rurociągów-odpływów, rurociągów drenarskich), z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, w tym odcinkowego ich skanalizowania, w celu umożliwienia dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu,
- 4) zakaz:
- a) wznoszenia niezwiązanych z elektroenergetyką obiektów budowlanych, w tym stałych składów i magazynów, jak także wiat i altan oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury elektroenergetycznej, jak również zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej w obrębie wyznaczonych w planie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV w celu zapewnienia swobodnego dostępu i dojazdu do elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do urządzeń melioracyjnych, drenarskich lub bezpośrednio do gruntu,
 - d) realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego,
- 5) przynależność terenu oznaczonego symbolem MN do grupy terenów pod zabudowę mieszkaniową w myśl wymogów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, jak także w celu regulacji granic nieruchomości i polepszenia warunków zagospodarowania, o parametrach innych aniżeli określonych w ustaleniach szczegółowych.

5. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę obszaru objętego planem położonego w całości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Warty i Dolnej Noteci" oraz w obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Dolina Dolnej Noteci",
- 2) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych kopalnych szczątków roślin lub zwierząt oraz stwierdzenia występowania siedlisk potencjalnych gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie,
- 3) obowiązek zawiadamiania właściwych organów o przypadkach odkrycia w trakcie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu mogącego być zabytkiem,
- 4) ochronę obszaru objętego planem ze względu na położenie w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 "Pradolina Toruń-Eberswalde",
- 5) w obszarze objętym planem występuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz na wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Gorzów Wielkopolski-Międzychód" nr 69/98/Ł z dnia 14.09.2016 r. - ważna do dnia 14.09.2046 r.,
- 6) w obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych.

6. W zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się na obszarze objętym planem granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się następujące zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działek: 1000,0 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki - 25,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45^o do 90^o.

7. W zakresie ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z ust. 4 pkt 2, 3 i 4 oraz ograniczeń wynikających z ustaleń dotyczących sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w ust. 5.

8. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. W zakresie ustaleń dotyczących komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne przylegające zewnętrznie do granic obszaru objętego planem, drogi wewnętrzne oraz poprzez wewnętrzną komunikację drogową,
- 2) zapewnienie lokalizacji miejsc parkingowych - w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych.

10. W zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem ujęcia własnego, z uwzględnieniem właściwego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych - do szczelnych zbiorników bezodpływowych po uprzednim podczyszczeniu ścieków przemysłowych, a docelowo do systemu kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowe do gruntu, z dopuszczeniem do zbiorników retencyjnych,
- 4) zaopatrzenie w gaz - z systemu zasilania w gaz ziemny, z dopuszczeniem wykorzystania gazu w zbiornikach lub butlach,
- 5) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną - z systemu sieci niskiego napięcia zasilanego z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) utrzymanie linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy oraz skablowania, z jednoczesną likwidacją w przypadkach skablowania odpowiadających im pasów technologicznych,
 - c) dopuszczenie stosowania linii kablowych 15 kV oraz dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w zależności od potrzeb,
 - d) pasy technologiczne - o których mowa w ust. 4 pkt 3 lit. b),
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - z własnych, lokalnych źródeł, z wykorzystaniem do tego celu energii elektrycznej lub gazu,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej - poprzez istniejące i nowo projektowane kanały technologiczne oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji,
- 8) gospodarkę odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, rozbiórki oraz budowy nowych obiektów infrastruktury technicznej.

11. W obszarze objętym planem nie wyznacza się wydzielonych urządzeń, budowli ani zabezpieczeń w zakresie bezpieczeństwa i obronności.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W zakresie terenu 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) obowiązek:

- a) stosowania dachów stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniach głównych połaci od 30⁰ do 45⁰ krytych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw w odcieniach ciemnych, kolorów brązu i czerwieni oraz grafitu,
 - b) stosowania w kolorystyce elewacji zabudowy barw bezpośrednio korespondujących z już istniejącą zabudową, z zastrzeżeniem dotyczącym pokrycia elewacji, o którym mowa w pkt. 6 lit. a),
 - c) ograniczenia powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%,
 - d) zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej,
 - f) sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych w głębi poszczególnych działek budowlanych,
 - g) stosowania minimalnej powierzchni nowo wyznaczanej działki budowlanej - 900,0 m²,
 - h) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. a) i c) oraz w §2 ust. 5,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) do 10,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży,
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat i altan,
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 0,9,
- 5) dopuszczenie:
- a) rozbiorczy, przebudowy i rozbudowy zabudowy, z możliwością jej nadbudowy,
 - b) doświetlenia poddaszy lukarnami, oknami połaciowymi oraz wprowadzania naczółków, jak także zadaszeń z możliwością zastosowania w nich innych aniżeli określone w pkt. 2 lit. a) nachyleń połaci,
 - c) lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu stromego, w tym jednospadowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych oraz elewacji określonych w pkt. 2 lit. a) i b),
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania budowli wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących o mocy wynikającej z przepisów odrębnych,
 - f) lokalizacji oczek wodnych, stawów rekreacyjnych, jak także wiat i altan z wykorzystaniem elementów drewnianych, drewnopodobnych, zwieńczonych dachem spadowym o kolorystyce nawiązującej do otaczającej zabudowy,
 - g) tablic informacyjnych,
- 6) zakaz:
- a) stosowania jako pokryć elewacji zabudowy paneli PCV,
 - b) stosowania dachów mansardowych oraz falistych,
 - c) lokalizacji alternatywnych źródeł pozyskiwania energii elektrycznej w postaci siłowni wiatrowych,
 - d) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4 lit. b), c) i d),
- 7) dojazdy - z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem,
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

2. W zakresie terenu **2U,RU** - teren usług lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, jak także nieprzekraczalne linie zabudowy - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz ustaleń zawartych w §2 ust. 4 pkt 2,
- 2) stosowanie dachów płaskich, łukowych lub stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 20° do 45° krytych dachówką lub blachą oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw korespondujących z istniejącą zabudową,
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000,0 m²,
- 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 oraz w §2 ust. 5,
- 7) zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej, lecz nie mniej niż:
 - a) jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200,0 m² użytkowej powierzchni produkcyjnej,
 - b) jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² użytkowej powierzchni usługowej,
 - c) ponadto minimum dwa miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 8) wysokość zabudowy do 15,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków,
- 9) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,5,
- 10) dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością jej nadbudowy oraz budowy nowej zabudowy,
 - b) budynków gospodarczych, garaży, a ponadto wiat i namiotów magazynowych o wysokości do 8,0 m, z możliwością zastosowania innych aniżeli określonych w pkt. 2 rodzajów i nachyleń połaci dachowych,
 - c) lokalizacji wbudowanych lokali mieszkalnych związanych z obsługą funkcji usługowych lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - d) podziału nieruchomości,
 - e) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących o mocy wynikającej z przepisów odrębnych,
 - f) sytuowania obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) tablic informacyjnych,
- 11) zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz innych instalacji do odzysku, przeróbki lub unieszkodliwiania odpadów, także w postaci biogazu rolniczego, jak również instalacji spalania biomasy,
 - c) lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000,0 m²,
 - d) lokalizacji usług związanych z magazynowaniem i dystrybucją paliw,
 - e) o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 4,
- 12) dojazdy - z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym planem, dróg wewnętrznych KDW oraz poprzez wewnętrzną komunikację drogową,

13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

3. W zakresie terenu **3W** - teren wodociągów, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - ujęcie wody,
- 3) utrzymanie dotychczasowego zainwestowania z prawem do przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,
- 4) obowiązek:
 - a) utrzymania strefy ochrony bezpośredniej w granicach terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) o którym mowa w §2 ust. 5,
- 5) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) tablic informacyjnych,
- 6) dojazd - z przyległej drogi wewnętrznej,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

4. W zakresie terenu **4IT** - teren infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - budowle i budynki infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, wodociągami, kanalizacją, telekomunikacją oraz ciepłownictwem, w tym obiekty liniowe,
- 3) stosowanie dachów płaskich, łukowych lub stromych o układzie dwuspadowym lub wielospadowym, w tym kopertowym i nachyleniach głównych połaci od 20⁰ do 45⁰ krytych dachówką lub blachą oraz zastosowania w pokryciach dachowych barw korespondujących z istniejącą zabudową,
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000,0 m²,
- 5) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- 6) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 7) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 5,
- 8) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej,
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) do 25,0 m - w odniesieniu do masztów,
 - b) do 6,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków oraz w odniesieniu do innych budowli, z wyłączeniem, o którym mowa w lit. a),
 - c) do 4,0 m - liczona wg zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych dla budynków w odniesieniu do wiat,
- 10) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna - 1,5,
- 11) dopuszczenie:
 - a) rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością jej nadbudowy oraz budowy nowej zabudowy,
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) stosowania urządzeń wytwarzających energię lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, również wolnostojących o mocy wynikającej z przepisów odrębnych,

- d) tablic informacyjnych,
- 12) dojazd - z przyległej drogi wewnętrznej,
- 13) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

5. W zakresie terenu **5E** - teren elektroenergetyki, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenu - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) przeznaczenie terenu - stacja transformatorowa,
- 3) utrzymanie dotychczasowego zainwestowania z prawem do przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,
- 4) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 5,
- 5) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) tablic informacyjnych,
- 6) dojazd - z przyległej drogi wewnętrznej,
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej - wg ustaleń zawartych w §2 ust. 10.

6. W zakresie terenów **6KDW i 7KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające terenów - wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 2) obowiązek, o którym mowa w §2 ust. 4 pkt 3 lit. c) oraz w §2 ust. 5,
- 3) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budowli infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych,
 - b) podziału nieruchomości,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) przebudowy dróg,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do gruntu poprzez system obrzeżnych rowów odwadniających.

§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu U,RU,
- 2) 1% - dla terenów: MN; W; IT; E i KDW.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W GMINIE SANTOK W REJONIE LINII KOLEJOWEJ W MIEJSCOWOŚCI
PŁOMYKOWO**

W rozpatrywanym planie miejscowym nie występują zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, w związku z tym plan ten nie powoduje skutków finansowych z budżetu Gminy Santok.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE SANTOK W REJONIE LINII KOLEJOWEJ W MIEJSCOWOŚCI PŁOMYKOWO**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Gminy Santok Nr XXXII/317/2021 z dnia 9 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok rejonie linii kolejowej w miejscowości Płomykowo o łącznej powierzchni obszaru objętego planem ok. 9,39 ha, w tym odpowiednio: MN - ok. 1,56 ha; U,RU - ok. 7,56 ha; W - ok. 0,09 ha; IT - ok. 0,04 ha; E - ok. 0,03 ha oraz KDW - ok. 0,11 ha (załącznik nr 1).

Niniejszy plan miejscowy ustanawia funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; usług; produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, jak także związane z infrastrukturą techniczną, w tym wodociągów i elektroenergetyki wraz z właściwą obsługą komunikacyjną w postaci dróg wewnętrznych. W toku opracowywania planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.).

Integralną częścią przedmiotowego planu, oprócz wymaganych prawem rozstrzygnięć (odpowiednio załączniki nr 2 i 3 do tego planu) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 4), jest rysunek planu wykonany na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z właściwych zasobów geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wielkopolskim (stanowiący załącznik nr 1). Rysunek planu został sporządzony na mapie w skali 1:1000 (art. 16 ust. 1 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy 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. 2021 poz. 2373 z późn. zm.), Wójt Gminy Santok przeprowadził procedurę sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu), przystąpiono do analiz i prac studialnych poprzedzających opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Wójt Gminy Santok realizując podstawowe cele przedmiotowego planu, stwierdził, iż wprowadzane zapisy planistyczne przyczynią się do faktycznej aktywizacji objętego nim obszaru, jednocześnie w sposób właściwy zabezpieczając środowisko przyrodnicze i kulturowe (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Tym samym, niniejszy plan realizując (w dostosowaniu do stanu merytorycznego) ustalenia zawarte w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia wymagania ładu przestrzennego (urbanistyki i architektury) oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Oznacza to, iż przestrzeń objęta pracami planistycznymi w większym stopniu niż dotychczas tworzyć będzie harmonijną całość wewnątrz przedmiotowego obszaru (uporządkowane funkcje usługowe i produkcyjne) oraz względem szerszego otoczenia. Pozwoli to utrzymać szerszy "porządek przestrzenny" i ruralistyczny w nawiązaniu do istniejącego już w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego. Ponadto, przy formułowaniu zapisów uwzględniono zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny wyrażony wnioskiem mieszkańców o uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w celu zapobieżenia konfliktom społecznym. Plan nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Powyższe zagadnienia planistyczne zostały potwierdzone także (ostatecznie) pozytywnymi uzgodnieniami/opiniami poszczególnych organów do niniejszego planu oraz opinią gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawionymi w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. **[WYMAGA DOSTOSOWANIA PO ZAKOŃCZENIU PROCEDURY PLANISTYCZNEJ Do planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Gminy Santok uchwalenie przedmiotowego planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej.]**

W przedmiotowym planie nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny i obszary górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem położony jest natomiast w całości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Warty i Dolnej Noteci", Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Dolina Dolnej Noteci" oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 "Pradolina Toruń-Eberswalde". Jednocześnie obszar objęty planem graniczy ze Specjalnym

Obszarem Ochrony Natura 2000 "Ujście Noteci". W obszarze objętym planem występują również pojedyncze stanowiska archeologiczne.

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotowym planem w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa, a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej, co umożliwiło wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac oraz składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszego planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą nr XLIX/387/18 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2018 r.