

Projekt

13

z dnia 21 marca 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 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala 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, ogrodniczych - 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 30° do 45° 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) rozbiórki, 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 20° do 45° 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 20° do 45° 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.

Sekretarz Gminy Santok

Krzysztof Karwatowicz

INSPEKTOR
ds. gospodarki przestrzennej

mgr inż. Magdalena Zagróbka

INSPEKTOR
Referatu Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej

Bogumnia Popkowska

WÓJT GMINY SANTOK

Paweł Pisarek

AGATA SMOROWIŃSKA

adwokat

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**

1. Przedmiotowy plan miejscowy podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach: od 25.01 do 15.02.2022 r., z możliwością składania uwag do 1.03.2022 r. W dniu 7.02.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad projektem planu miejscowego.

2. Do projektu przedmiotowego planu miejscowego wpłynęła (została zgłoszona) 1 uwaga.

3. Uwaga dotyczyła korekty ustaleń planu poprzez wykreślenie z projektu planu miejscowego zakazów odnośnie do terenu funkcjonalnego 2U,RU (wskazanych w §3 ust. 2 pkt 11 projektu planu miejscowego). Wójt Gminy Santok postanowił nie uwzględnić przedmiotowej uwagi ze względu na zakres planistyczny wskazany uchwałą o przystąpieniu do planu miejscowego wyrażający wolę Rady Gminy o przychyleniu się do złożonej przez mieszkańców okolicznych nieruchomości petycji. Tym samym uwzględnienie uwagi spowodowałoby brak możliwości wykonania wskazania zawartego w uchwale o przystąpieniu do planu. Ponadto, w odniesieniu do złożonej uwagi, Wójt Gminy wskazuje, iż Uwagodawca, nie skorzystał z możliwości złożenia wniosku do procedowanego planu miejscowego w terminie przewidzianym procedurą planistyczną na złożenie takiego wniosku, a tym samym nie wskazał zakresu swoich zamierzeń inwestycyjnych odnośnie do przedmiotowego obszaru.

4. Rada Gminy Santok, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag przedłożoną przez Wójta Gminy Santok oraz dzieląc jego stanowisko, postanowiła podtrzymać ustalenia zawarte w liście nieuwzględnionych uwag przedłożonej do projektu planu miejscowego i tym samym nie uwzględnić ich w projekcie planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Santok

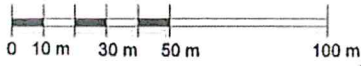
z dnia.....2022 r.

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. 2022 poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

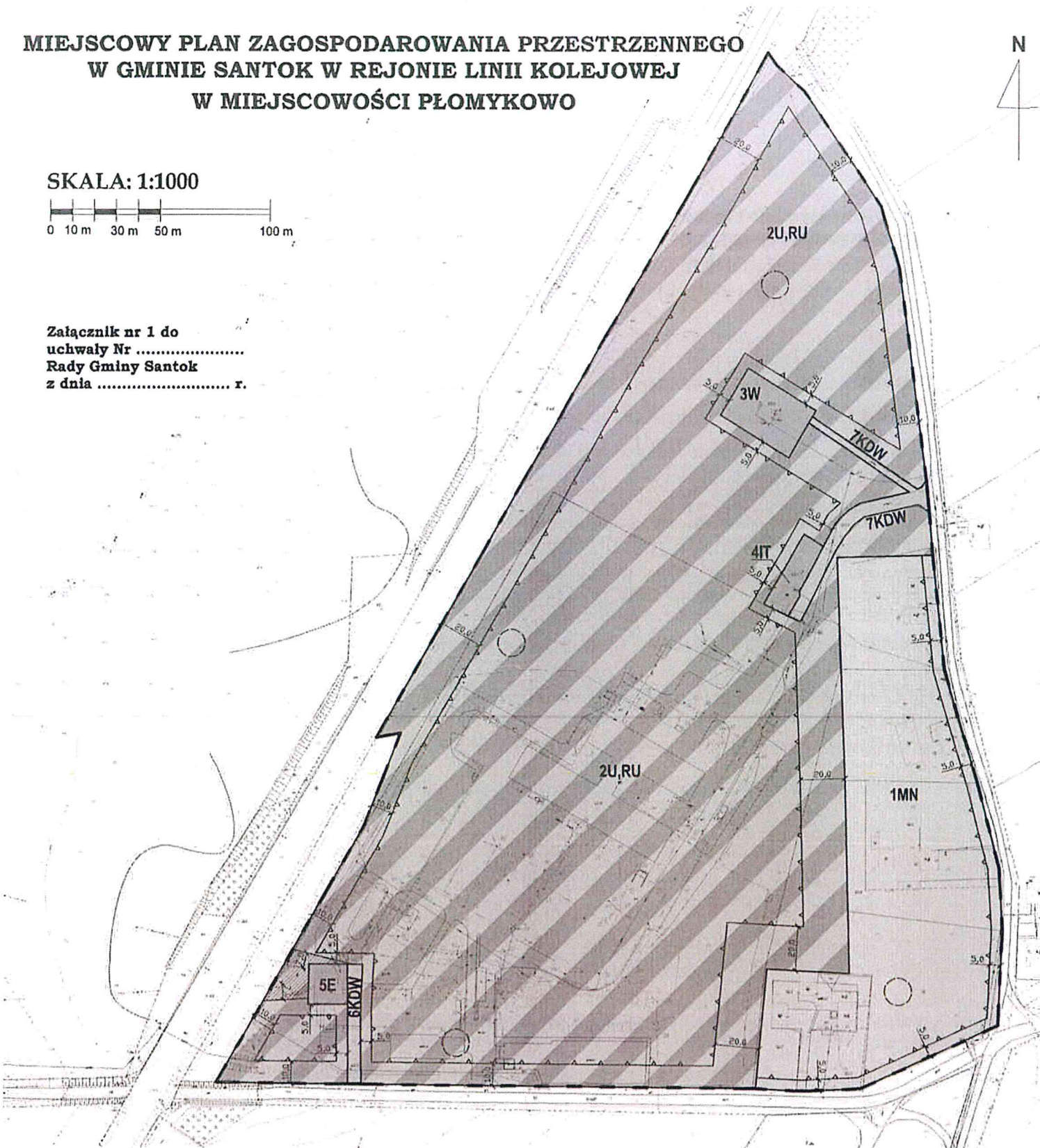
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE SANTOK W REJONIE LINII KOLEJOWEJ W MIEJSCOWOŚCI PŁOMYKOWO



SKALA: 1:1000



Załącznik nr 1 do
uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia r.



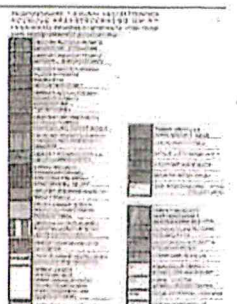
LEGENDA

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		TEREN WODOCIĄGÓW
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY		TEREN ELEKTROENERGETYKI
	PASY TECHNOLOGICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 KV		TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE		
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ		
	TEREN USŁUG LUB OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRÓDNICZYCH		

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK

obszar objęty opracowaniem planu miejscowego

uchwała nr XXVII/180/2005
Rady Gminy Santok
z dnia 17 marca 2005 r.



OBSZAR OBJĘTY OPACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO POŁOŻONY JEST:
- w całości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Warty i Dolnej Noteci",
- w całości w obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Dolina Dolnej Noteci",
- w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 418 "Bardolina Toruń-Ekarszwałd"

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 Plomykowo 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. 2022 poz. 503).

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. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga, którą Wójt Gminy Santok postanowił nie uwzględnić ze względów, o których mowa w Załączniku nr 3 do niniejszej uchwały stanowiącym *Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag*. Rada Gminy Santok, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, podzieliła stanowisko Wójta Gminy Santok uchwalając przedmiotowy plan miejscowy oraz tym samym "zamykając" procedurę planistyczną.

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 umożliwiała 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 XXX/294/2021 Rady Gminy Santok z dnia 10 marca 2021 r.