

Uchwała Nr
Rady Gminy Santok
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok
w rejonie ulicy Wiśniowej w Janczewie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/282/2021 Rady Gminy Santok z dnia 3 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w miejscowościach Janczewo i Gralewo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w rejonie ulicy Wiśniowej w Janczewie

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków;
- 2) obszarze górnictwem – należy przez to rozumieć obszar górnictwem zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) terenie górnictwem – należy przez to rozumieć teren górnictwem zdefiniowany w przepisach odrębnych.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E/PV**;
- 3) teren elektrowni fotowoltaicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **PV**;
- 4) teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszary osuwania się mas ziemnych,
- d) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
- 3) nakazuje się ograniczenie uciążliwości związanej z zagospodarowaniem, użytkowaniem i prowadzoną działalnością do granic własnej działki.

§3. W zakresie zasad kształtowania i ochrony krajobrazu ustala się, iż wszystkie zapisy planu dotyczą niniejszego zagadnienia.

§4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, obowiązują przepisy odrębne.

§5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału ustala się wydzielanie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 10 m,
 - c) kąt nachylenia granic działki do przyległej drogi wynoszący od 60° do 120°.

§6. Wskazuje się granice złoża kruszywa naturalnego „Gralewo” oraz złoża kruszywa naturalnego „Gralewo pole ES” wraz z granicami wyznaczonych dla nich terenów górniczych i obszarów górniczych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej przyległej lub dostępnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub przyległego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie w indywidualnych systemach oczyszczania zlokalizowanych na własnej działce;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód popłucznych z indywidualnych ujęć wody do gruntu, wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych lub chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi;

- b) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych lub sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć zlokalizowanych na własnej działce;
- 4) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biogazów i biopłynów;
- 5) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się z sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, przy czym ograniczenie mocy nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem PV,
 - b) nakazuje się lokalizację nowych przewodów średniego i niskiego napięcia pod ziemią,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych typu kontenerowego lub słupowego;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) nakazuje się zapewnić na własnej działce miejsce do czasowego gromadzenia odpadów powstałych na skutek użytkowania terenów lub prowadzonej działalności.

§9. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się eksploatację złóż, o których mowa w §6 w granicach istniejących terenów górniczych do momentu planowego wygaśnięcia lub wcześniejszego wygaszenia aktualnie obowiązujących koncesji jednak nie dłużej niż przez 5 lat od dnia wejścia planu w życie.

§10. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§11.1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) ustala się wysokość obiektów maksymalnie 6m;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 90% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego lub chłonnego na wody opadowe i roztopowe;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.

§12. 1. Wyznacza się teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **E/PV**.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) elektrowni fotowoltaicznych jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Obszar lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną został wyznaczony na rysunku planu;
- 2) innych obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,15;

- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie 8 m,
 - b) dla pozostałych obiektów 15m;
- 2) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45° w kolorze czarnym lub w odcieniach brązu, czerwieni i szarości.

§13. Wyznacza się teren elektrowni fotowoltaicznej oznaczony symbolem **PV**, dla którego:

- 1) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Obszar lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną został wyznaczony na rysunku planu;
- 2) ustala się pas izolacyjny zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla którego:
 - a) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych,
 - b) nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej w formie zwartej o szerokości minimalnie 5m;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się wysokość obiektów i urządzeń maksymalnie 12 m;
- 5) ustala się, że granica terenu stanowi jednocześnie granicę strefy ochronnej.

§14. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego:

- 1) ustala się działalność rolniczą związaną z uprawą i wypasem;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 4) ustala się powierzchnię biologicznie czynną 100% powierzchni działki.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§15. W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr VII/58/99 Rady Gminy Santok z dnia 28 kwietnia 1999 r. w sprawie miejscowych planów gminy Santok;
- 2) uchwały Nr III/22/2002 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

§16. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 września 2002 r. (znak sprawy: GZ.tr.051/602-359/02) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIb na cele nierolnicze.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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