

**UCHWAŁA NR XLVII/429/2022
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 14 września 2022 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 Galewo, 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 1.
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 górniczym – należy przez to rozumieć obszar górniczy zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 4) terenie górniczym – należy przez to rozumieć teren górniczy 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 2. **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 3. 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 4. 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.

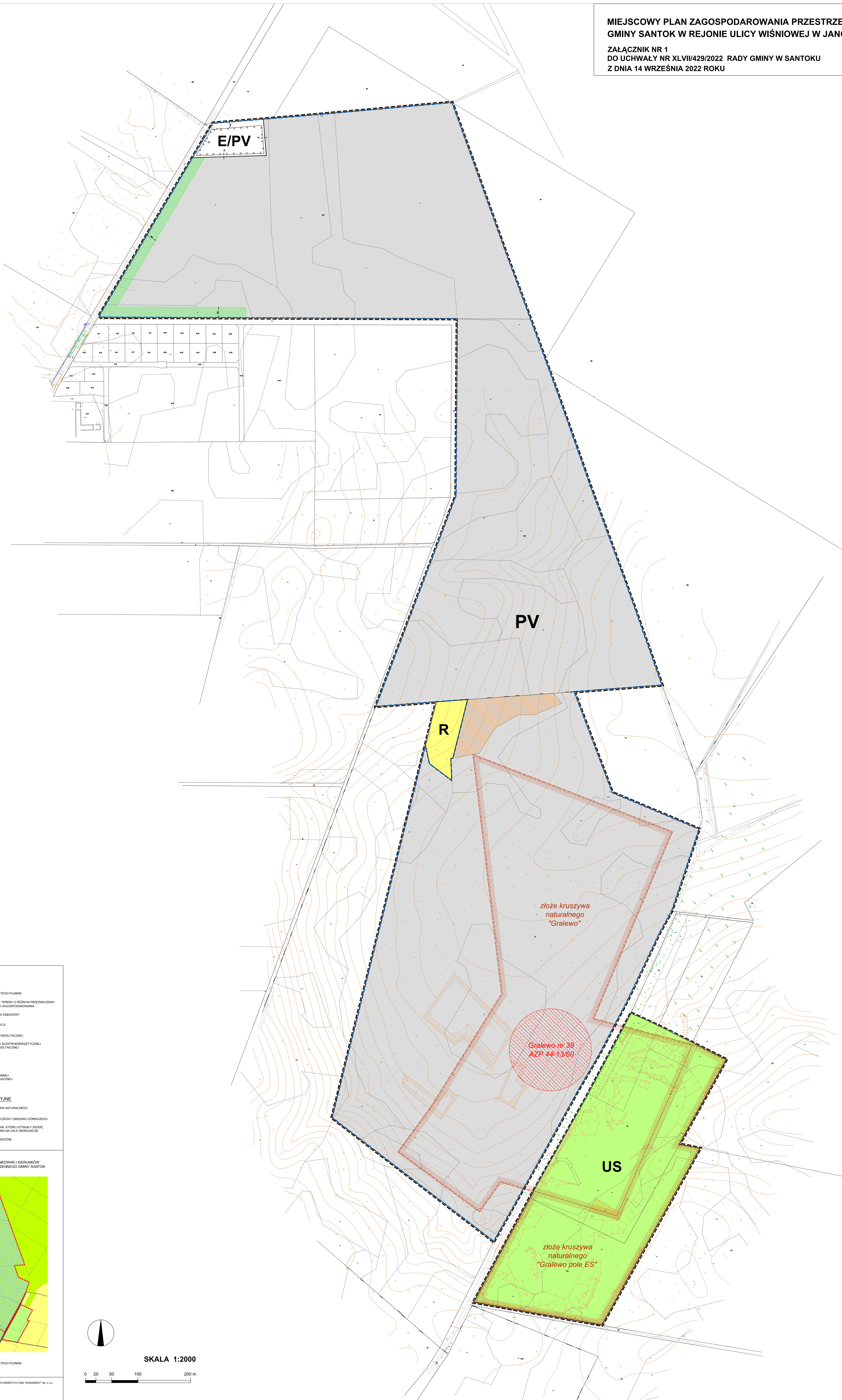
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Renata Nowosad

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SANTOK W REJONIE ULICY WIŚNIOWEJ W JANCZEWIE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/429/2022 RADY GMINY W SANTOKU
Z DNIA 14 WRZEŚNIA 2022 ROKU**



LEGENDA

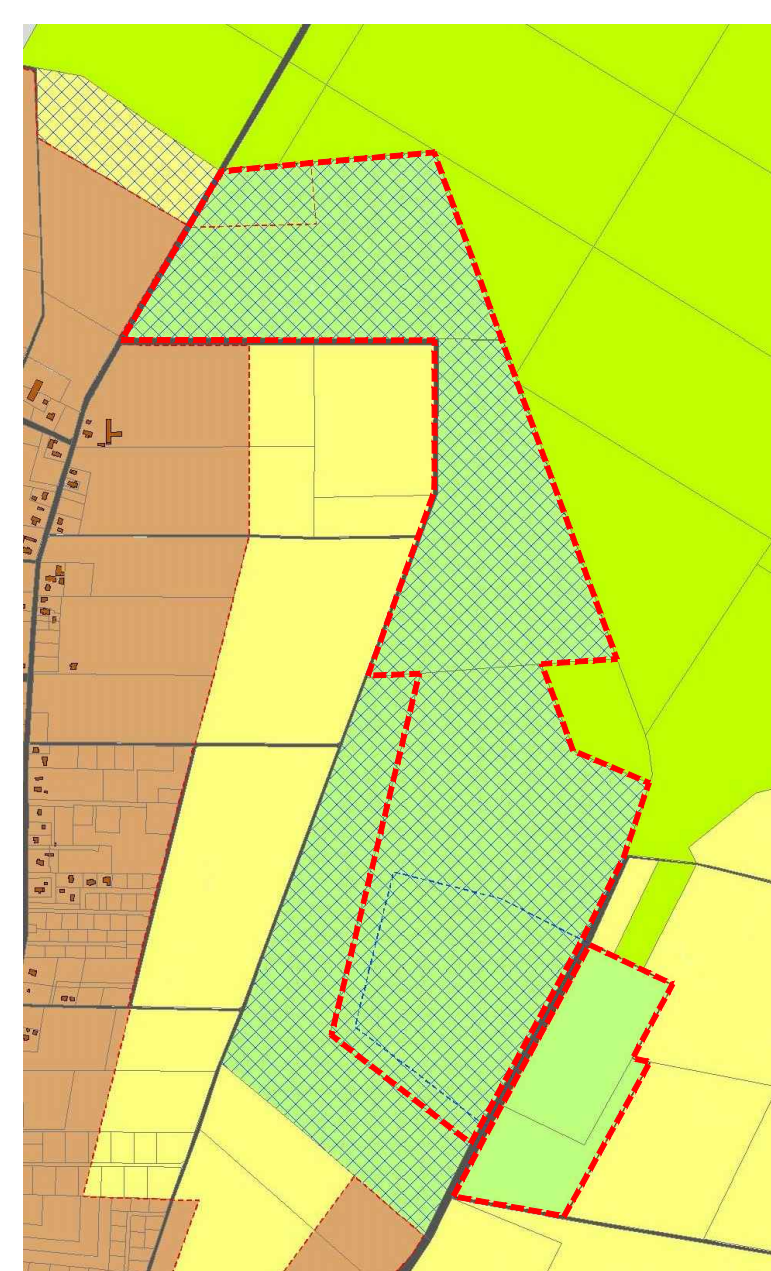
A) USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBSZĘTU PLANU
- LINIE ROZDZIAŁOWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZAŁA NA LINIĘ ZABUDOWY
- US** TEREN SPORTU I REKREACJI
- PV** TEREN ELEKTROWN FOTOWOLTAEICZNEJ
- E/PV** TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ LUB ELEKTROWN FOTOWOLTAEICZNEJ
- R** TEREN ROLNICZY
- WYMIAROWANE
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ ELEKTROWN FOTOWOLTAEICZNEJ
- PAS ODOLACYWY

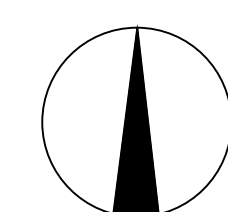
B) OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO
- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO I OBSZARU GÓRNICZEGO
- GRANICE ROLNE KLASY RIB, KTÓRE UZIYSKAŁY ZODZIE NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE MIEROLICZE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

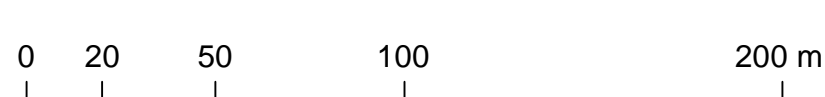
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SANTOK



GRANICA OBSZARU OBSZĘTU PLANU



SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/429/2022
Rady Gminy Santok
z dnia 14 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie 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) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§1.1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 16 maja 2022 r. do 6 czerwca 2022 r. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 czerwca 2022 r. wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Santok zgodnie z rozstrzygnięciem.

2. Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu w dniach od 25 lipca 2022 r. do 15 sierpnia 2022 r. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 czerwca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga, co zostało potwierdzone w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Santok. Przy czym przedmiotem ponownego wyłożenia były jedynie zmiany wprowadzone po 20 czerwca 2022 r. tj. po upływie terminu wnoszenia uwag do uprzednio wyłożonego projektu planu miejscowego.

§2. W związku z tym Rada Gminy Santok rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Santok w sposób określony w poniższej tab.:

Tab. Uwagi, złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, o którym mowa w §1.1

lp.	data wpływu uwagi	nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	rozstrzygnięcie Rady Gminy Santok w sprawie rozpatrzenia uwagi	uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	uzupełnienie §12 o nakaz umieszczenia instalacji transformatora w kontenerze dźwiękochłonnym w celu ochrony przed emisją hałasu i pola elektromagnetycznego oraz ustalenie maksymalnego poziomu hałasu na 60dB(A)	obręb Janczewo dz. 65/1 (teren E/PV)	teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej (E/PV)	uwaga nieuwzględniona	zapisy uchwały nie rozstrzygają o sposobie realizacji instalacji transformatora; oddziaływanie w zakresie emisji hałasu i pola elektromagnetycznego musi spełniać normy wynikające z przepisów odrębnych i jest przedmiotem odrębnego postępowania
2.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	wprowadzenie nakazu pokrycia paneli fotowoltaicznych powłoką antyrefleksyjną w celu wyeliminowania efektu olśnienia oraz zastosowanie przerw technologicznych pomiędzy „stołami” w celu uniknięcia efektu lustra	obręb Janczewo dz. 65/1, 65/2 obręb Gralewo dz. 1/1 (tereny E/PV i PV)	teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej (E/PV) teren elektrowni fotowoltaicznej (PV)	uwaga nieuwzględniona	ewentualny efekt olśnienia/lustra wywołany przez panele fotowoltaiczne nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego, natomiast oddziaływania tego typu mogą być przedmiotem odrębnego postępowania
3.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 60 m od drogi powiatowej 1405F oraz ul. Żniwnej obowiązującej dla obiektów kubaturowych oraz paneli fotowoltaicznych	obręb Janczewo dz. 65/1, 65/2 (teren PV)	teren elektrowni fotowoltaicznej (PV)	uwaga nieuwzględniona	na terenie PV nie przewiduje się obiektów kubaturowych (zabudowy), stąd nie jest konieczne wyznaczanie linii zabudowy; odsuwanie paneli fotowoltaicznych od działek drogowych na wskazaną odległość nie znajduje uzasadnienia w istniejących uwarunkowaniach; w projekcie planu wprowadzono lokalnie „pas izolacyjny” o szerokości 20 m, w granicach którego zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych

1	2	3	4	5	6	7	8
4.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	uzupełnienie §13 o nakaz lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej (zalesienia) o szerokości 30 m od granicy z drogą powiatową nr 1405F i ul. Żniwną oraz zakaz grodzenia pasa zieleni izolacyjnej	obręb Janczewo dz. 65/1, 65/2 (teren PV)	teren elektrowni fotowoltaicznej (PV)	uwaga nieuwzględniona	plan umożliwi lokalizację zieleni izolacyjnej bez przesądzenia o jej lokalizacji oraz wymiarach, jednak w ramach „pasa izolacyjnego” wprowadzono nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m; lokalizacja ogrodzeń nie jest przedmiotem ustaleń planu
5.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	zmniejszenie w §12 wysokości budynków do 5 m oraz pozostałych obiektów do 8 m	obręb Janczewo dz. 65/1 (teren E/PV)	teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej (E/PV) wysokość budynków do 8 m / pozostałych obiektów do 15 m	uwaga nieuwzględniona	nie można precyzyjnie określić parametrów inwestycji na etapie przedinwestycyjnym, stąd parametr maksymalnej wysokości został ustalony z rezerwą
6.	10.06.2022	pismo zbiorowe (15 osób)	ustalenie w §13 maksymalnej wysokości obiektów niekubaturowych do 6 m, a dla paneli fotowoltaicznych do 4 m	obręb Janczewo dz. 65/1, 65/2 obręb Galewo dz. 1/1 (teren PV)	teren elektrowni fotowoltaicznej (PV) wysokość obiektów i urządzeń do 12 m	uwaga nieuwzględniona	nie można precyzyjnie określić parametrów inwestycji na etapie przedinwestycyjnym, stąd parametr maksymalnej wysokości został ustalony z rezerwą

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/429/2022
Rady Gminy Santok
z dnia 14 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie 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) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/429/2022

Rady Gminy Santok

z dnia 14 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest umożliwienie realizacji elektrowni fotowoltaicznej jako urządzenia wytwarzającego energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW. Zgodnie 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, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 103 ha, a w jego granicach ustalono:

- teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
- teren infrastruktury elektroenergetycznej lub elektrowni fotowoltaicznej oznaczony symbolem E/PV,
- teren elektrowni fotowoltaicznej oznaczony symbolem PV,
- teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem R.

Jednocześnie nie określa się zasad ochrony środowiska i przyrody oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Ponadto w jego granicach nie występują dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. Nie są też sprzeczne z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr XXX/294/2021 Rady Gminy Santok z dnia 10 marca 2021 r. Zapisy są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan przeznaczają przedmiotowe grunty przede wszystkim pod funkcję związaną z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznej, a także sportu i rekreacji. W związku z tym dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń: parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Ze względu na charakter projektowanych przeznaczeń i ograniczenia związane z występowaniem udokumentowanych złóż kopalin, realizacja budynków będzie możliwa jedynie na terenie oznaczonym symbolem E/PV.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe

Największy wpływ na dotychczasowy krajobraz będzie wynikał z lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej, która zajmie znaczną powierzchnię obszaru objętego planem na terenach oznaczonych symbolami PV oraz E/PV.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, a także zasady odprowadzania ścieków komunalnych oraz zaopatrzenia w wodę.

Realizacja określonych w planie przeznaczeń nierolniczych będzie wymagać wyłączenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla części gruntów klasy RIIIb 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 na cele nierolnicze.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Nie występują natomiast dobra kultury współczesnej. Ponadto w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych, obowiązują przepisy odrębne.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Plan ustala pas izolacyjny od strony ulic Długiej i Żniwnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla którego zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej w formie zwartej o szerokości minimalnie 5m. Pas ma za zadanie oddzielić planowaną farmę fotowoltaiczną od terenów przewidzianych pod zabudowę.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

6)walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury bądź wykupu nieruchomości. Przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczym. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości gruntów.

7)prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności zmiany wykonywania prawa własności.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w strefie nadgranicznej.

9)potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje, uwzględniające interes właścicieli nieruchomości, nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających pozostałych ustaleń planu.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w prasie lokalnej. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

13)potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową lub ujęcia indywidualne.

14)występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: konserwatorskich (stanowisko archeologiczne) oraz komunikacyjnych. Na rysunku planu wskazano także granice złóż kruszywa naturalnego „Gralewo” oraz „Gralewo pole ES”, a także granice wyznaczonych dla nich terenów górniczych i obszarów górniczych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Ponadto plan nie narusza interesów prywatnych, zwłaszcza właścicieli nieruchomości w jego granicach. W trakcie trwania procedury planistycznej we wskazanych terminach wpłynęło 6 uwag ze strony społeczeństwa, a sposób ich rozpatrzenia został określony w rozstrzygnięciu Wójta Gminy Santok. Po wprowadzonych poprawkach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w czasie którego uwagi już nie wpłynęły.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Obszar planu jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi publiczne i wewnętrzne, a także znajduje się w zasięgu pobliskich sieci infrastruktury technicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

16) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji takich przedsięwzięć.

Prognozuje się natomiast dochody w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości, ze względu na budowę farmy fotowoltaicznej. Zaproponowane rozwiązania mogą również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych planujących założenie działalności gospodarczej na obszarze opracowania, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu miejscowego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Santok został szczegółowo poddany analizie w prognozie skutków finansowych.