

Uchwała Nr
Rady Gminy Santok
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/495/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Janczewo, zmienioną uchwałą Nr LXV/548/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r., po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 2024 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 1.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym krzewów i zieleni wysokiej tj. drzew osiągających wysokość powyżej 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000 składający się z 3 arkuszy;
- 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 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U;
- 2) tereny elektrowni słonecznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF oraz 3PEF;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR oraz 3KR.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wymagania dotyczące geometrii dachów oraz kolorystyki i materiału pokrycia, określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat i wykuszy;
- 2) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy przyjęta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których ustala się maksymalną wysokość 27 m.

§3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się strefę izolacyjną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na terenie której:
 - a) zakazuje się lokalizacji paneli fotowoltaicznych, wiat oraz kontenerów,
 - b) nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

§4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych;
- 2) dla obszaru stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°;
- 4) ustalenia zawarte w pkt 1-3) nie dotyczą gruntów rolnych oraz działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu oraz przyległych do obszaru objętego planem;

- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i ogólnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 3);
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 9) nakazuje się zapewnić w granicach własnej działki miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:
 - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
 - b) dopuszcza się skablowanie linii po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w lit. c nie ma zastosowania;
- 2) ustala się iż cały teren 1U zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy, w obrębie której po uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej:
 - a) zakładów wytwarzających artykuły żywności,
 - b) zakładów zbiorowego żywienia,
 - c) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) w obrębie strefy o której mowa w pkt 2) zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

- 5) obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego.

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

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§11. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów spalinowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych;
- 6) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,4;
- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych poza granicami planu.

§12. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów spalinowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych;
- 6) zakazuje się otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) budynki należy lokalizować równolegle lub prostopadłe do przyległego do terenu odcinka ul. Głównej;
- 5) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 10 m dla budynków o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 25 °,
 - b) 8 m dla pozostałej zabudowy;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,0;

- 3) ustala się dachy o nachyleniu połaci do 45° pokryte dachówką lub blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub szarego. Ustalenie w zakresie materiału pokrycia nie dotyczy wiat oraz dachów o kącie nachylenia połaci do 15°.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg położonych w granicach i poza granicami planu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 4000 m².
- §13. 1. Ustala się tereny elektrowni słonecznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF**, **2PEF** oraz **3PEF**.
2. W zakresie przeznaczenia:
- 1) ustala się lokalizację elektrowni słonecznej, o dowolnej mocy zainstalowanej, wraz infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszcza się, w odległości co najmniej 90 m od granicy strefy izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu, lokalizację kontenerów związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej oraz magazynowaniem energii w niej wytworzonej.
3. W zakresie zagospodarowania:
- 1) ustala się powierzchnię elektrowni słonecznej:
 - a) w terenie 1PEF do 27 ha,
 - b) w terenie 2PEF do 25 ha,
 - c) w terenie 3PEF do 25 ha;
 - 2) dopuszcza się, poza strefą izolacyjną i korytarzem technicznym, lokalizację wiat o maksymalnej powierzchni 5% powierzchni działki budowlanej z dachami o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych w granicach i poza granicami planu.
- §14. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:
- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala lokalizację drogi dojazdowej;
 - 2) ustala się szerokość pasa drogowego minimalnie 20 m.
- §15. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** oraz **3KR**, dla których:
- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) ustala się szerokość minimalnie 6 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§16. W granicach planu traci moc uchwała Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo.

§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