

Uchwała Nr
Rady Gminy Santok
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
przy ulicy Głównej w Janczewie**

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), oraz w związku z uchwałą Nr LXV/549/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie, 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 przy ulicy Głównej w Janczewie 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 nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- 2) teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN.

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. 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) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) ustala się obowiązek nasadzeń szpaleru drzew osiagających wysokość co najmniej 10m w fazie dorosłej;
 - d) za wyjątkiem przejazdów drogowych cała strefa musi umożliwiać naturalną wegetację roślin oraz retencję wód powierzchniowych.
- 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§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;
- 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 cieplną 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) w granicach planu zlokalizowane są strefy kontrolowane gazociągów:
 - a) DN700 relacji Szczecin - Lwówek – rok budowy 2014 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
 - b) DN1000 relacji Goleniów - Lwówek – rok budowy 2022 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa,
- 2) strefy kontrolowane gazociągów zlokalizowanych w niewielkich odległościach od siebie mogą się nakładać;
- 3) wszelkie prace budowlane w granicach strefy kontrolowanej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu ograniczenia w zagospodarowaniu odpowiednio ulegają zmianie.

§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 otwartego składowania.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 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 0,8;

- 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 nachyleniu połaci do 15°.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przyległej do terenu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².
- §12. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-INS**.
2. W zakresie przeznaczenia:
- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej lub stacji paliw płynnych;
 - 2) funkcje wymienione w pkt 1) mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
 - 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) zakazuje się otwartego składowania.
3. W zakresie zagospodarowania:
- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
 - 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 0,8;
 - 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 nachyleniu połaci do 15°.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej przyległej do terenu;
 - 2) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej przyległej do terenu.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m².

- § 13. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**, dla których:
- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 95% powierzchni działki;
 - 4) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§14. 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.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

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

Przewodniczący Rady Gminy