

Uchwała Nr
Rady Gminy Santok
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), 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 2024 r. poz. 1130 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 (t.j. 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 z dnia 27 września 2023 r. oraz uchwałą Nr XIX/138/2025 z dnia 25 września 2025 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 2.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków lub wiat;
- 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 osiagających 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 5 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 – dane przestrzenne.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN;
- 2) teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF;
- 3) tereny gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolami 1IG, 2IG i 3IG;
- 4) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 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 oraz przepisy odrębne.

§3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu obszar objęty planem częściowo znajduje się w granicach:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
 - b) obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Noteci” (PLB080002),
 - c) obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” (PLH080006),
- 2) 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;
- 3) 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 stanowisk archeologicznych oznaczonych 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 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny
 - b) z uwagi na charakter zabudowy nie ustala się minimalnej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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 z indywidualnego ujęcia wody pitnej 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,
 - c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli ich oddziaływanie wykracza poza działkę;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do nadziemnych lub podziemnych zbiorników retencyjnych 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 urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 10) 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 2015 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
 - b) DN1000 relacji Goleniów - Lwówek – rok budowy 2022 – o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – szerokość strefy kontrolowanej 12 m,
- 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.
- 5) 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;
- 6) obszar planu objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego.
- 7) ustala się iż część terenu 5MN zlokalizowana 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
 - d) zabudowy mieszkaniowej;
- 8) w obrębie strefy o której mowa w pkt 7) zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN**, dla których:

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo - garażowych i wiat;
- 3) zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych na funkcje mieszkaniowe;
- 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej 9 m;
 - b) innej niż mieszkaniowa 5 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 0,6;
- 3) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci od 25° do 45°, pokryte materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
 - b) dla zabudowy innej niż mieszkalna o nachyleniu połaci od 20° do 35°, pokryte materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego;
- 4) ustala się lokalizację głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu terenu lub jednej z granic działek.

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

6. Ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
- 2) 550 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 3) ustalenia pkt. 1) oraz 2) nie dotyczą terenu 4MN.

§12. 1. Ustala się teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1PEF**, dla którego.

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 100 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) dopuszcza się lokalizację paneli elektrowni słonecznej poza strefą izolacyjną oznaczoną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, poza strefą izolacyjną i korytarzem technicznym, lokalizację wiat o maksymalnej powierzchni 1% powierzchni działki budowlanej z dachami o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m.

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

§13. Ustala się tereny gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolami **1IG**, **2IG** i **3IG**, dla których:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala się infrastrukturę gazownictwa;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m.

§14. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, dla których:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego 1KDD minimalnie 12 m,
- 3) ustala się iż teren 2KDD będzie stanowić poszerzenie przyległej drogi publicznej.

§15. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**, dla których:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość minimalnie 9 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§16. W granicach planu traci moc:

- 1) 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;
- 2) uchwała Nr III/22/2002 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

§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